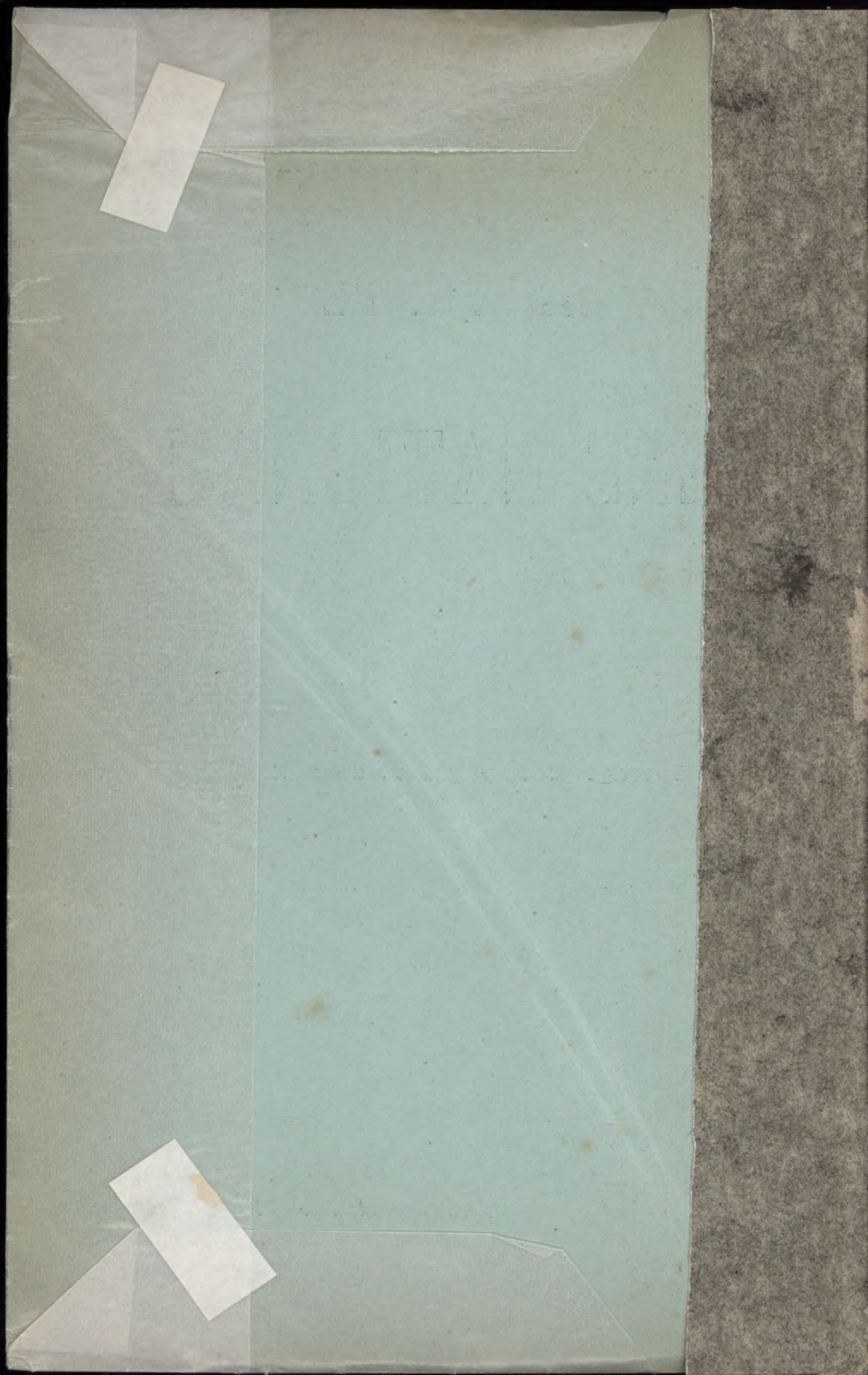
AMÉDÉE VIALAY

LA VENTE DES BIENS NATIONAUX PENDANT LA RÉVOLUTION FRANÇAISE

Étude législative, économique et sociale

Ouvrage accompagné de deux plans

Librairie académique PERRIN et Cie.



LA VENTE

DES

BIENS NATIONAUX

PENDANT LA RÉVOLUTION FRANÇAISE

AMÉDÉE VIALAY

LA VENTE

DES

BIENS NATIONAUX

PENDANT LA RÉVOLUTION FRANÇAISE

ÉTUDE LÉGISLATIVE, ÉCONOMIQUE ET SOCIALE

OUVRAGE ACCOMPAGNÉ DE DEUX PLANS

PARIS

LIBRAIRIE ACADÉMIQUE

PERRIN ET Cie, LIBRAIRES-ÉDITEURS

35, QUAI DES GRANDS-AUGUSTINS, 35

1908

INTRODUCTION[1]

Au début de cette étude, la question principale qui se présente à la pensée est celle-ci : quelles causes ont, en ce qui concerne le clergé, entraîné le cataclysme de 1789 ? Si, pour les connaître, nous ouvrons l'histoire, combien nombreuses elles nous apparaissent !

Les unes, particulières à l'Ordre, touchent aux fautes et aux abus commis par lui personnellement. En suite de privilèges fréquemment renouvelés, n'avait-il pas obtenu l'exonération constante de la presque totalité de la taille, de la capitation, des vingtièmes, etc., et profité de diverses autres exemptions, dont l'effet avait été de charger d'au-

1. Ce livre est, — sous un titre un peu différent, mais avec des conclusions identiques, appuyées sur des documents plus complets, — la reproduction d'un mémoire, signé du même nom, et qui a été récompensé par l'Académie des sciences morales et politiques (3 août 1907) au concours Rossi, dont le sujet était : « *Etude sur les ventes des biens nationaux pendant la Révolution française, et sur leurs conséquences économiques et sociales.* »

tant les petits contribuables? Ne conservait-on pas aussi le souvenir de ces luttes, qu'en dehors de son domaine il n'avait cessé de soutenir contre les innovations de toutes sortes, économiques et sociales, proposées dans l'intérêt de la masse des citoyens ?

A côté de ces griefs particuliers, il en était d'autres, d'une nature générale, et pour lesquels on faisait indirectement peser sur lui une part de responsabilité. C'était tout d'abord l'inique répartition des impôts, les formes vicieuses données aux emprunts; les déficits permanents et le flot toujours grossissant de la dette publique ; c'était enfin le désordre existant dans la gestion des finances. Il semble, à première vue, que ces causes générales soient étrangères au clergé; mais, à se rappeler le rôle prépondérant qu'au XVIIIe siècle et aux siècles précédents il exerçait dans l'Etat, dont il était le premier Ordre, on était naturellement porté à considérer que, alors même qu'il ne participait pas effectivement à la direction des affaires, l'influence provenant de ses fonctions lui donnait sur le roi et ses conseils une autorité nécessairement écoutée. On peut comprendre, dès lors, que les contemporains l'aient associé au gouvernement dans leurs plaintes contre ce dernier, avec la conviction que,

si toutes les décisions prises n'étaient pas dans sa dépendance, elles émanaient souvent de son inspiration.

Aux premiers jours de la Révolution, à cette époque de troubles, de transformation et de haine de classes, ce sont donc les griefs qu'on envisagera, les griefs seulement. Quant aux immenses et nombreux bienfaits que les Ordres religieux ont, pendant tant de siècles, répandus autour d'eux, au point de vue intellectuel comme au point de vue matériel, on n'en tiendra nul compte ; on oubliera les services par eux rendus, pour ne conserver que le souvenir de leurs fautes.

Nous aurions voulu exposer et étudier toutes ces choses, si puissantes d'intérêt, mais comme elles dépassent les termes du programme que nous nous sommes tracé, nous nous contentons de les viser en reconnaissant que les lois, d'où procèdent les ventes nationales, peuvent, jusqu'à un certain point et pour une partie, trouver leur explication et leur excuse dans l'histoire.

Nous allons donc entrer de plain-pied dans notre sujet, en cherchant à le traiter avec toute l'ampleur que nous permettront les matériaux mis à notre disposition.

Les Biens nationaux comprenaient principalement :

Les Biens ecclésiastiques, c'est-à-dire les Biens du clergé séculier et du clergé régulier, formant ce qu'on appelait « les Biens de première origine » ;

Et les Biens des Emigrés, formant « les biens de seconde origine ».

Accessoirement ils comprenaient aussi :

Les Biens de la Couronne ;

Ceux des hôpitaux et des hospices ;

Ceux des condamnés à mort et des déportés politiques ;

Et ceux des établissements d'instruction publique, et en général des corporations supprimées.

Si nous n'avons pas à dire quelles causes historiques ont motivé la confiscation de tant de biens, nous avons à dire comment et dans quelles circonstances, au Parlement, cette confiscation s'est produite, quel esprit l'a inspirée, quelles personnes elle a atteintes, à quelles conditions les ventes nationales ont été décrétées, et enfin quelle réglementation leur a été donnée. C'est là un préambule nécessaire à notre Etude, de nature à en faciliter le développement et les conclusions.

D'un autre côté, l'un des intérêts principaux de la question est relatif à l'influence que les dites

ventes ont eue sur la propriété immobilière pendant les différentes années de la Révolution. Mais comment arriverons-nous à la préciser, dans un temps où les assignats, d'une valeur si variable, présidaient aux conventions ? Ce ne sera assurément qu'en prenant pour base de nos calculs les cours successifs de cette monnaie, et en cherchant à en ramener la moyenne au taux à peu près fixe de la monnaie métallique. Si le résultat n'est pas d'une exactitude mathématique, il fournira une approximation suffisamment concluante et instructive.

Enfin, à bien déterminer le cercle de notre action, il importe que nous sachions pourquoi et comment elle se trouve circonscrite. Il ne peut s'agir ici de l'*Histoire générale* des ventes nationales, embrassant, dans leur ensemble et leurs détails, la France entière. Une pareille œuvre en ce moment serait absolument irréalisable, attendu que les Archives départementales, — seuls réservoirs où sont amassés les documents, — sont à peine classées et qu'ainsi, pour la plupart, elles ne sont pas encore utilement ouvertes aux chercheurs. Par suite, les moyens auraient manqué, comme ils manqueront pendant plusieurs années encore, pour entreprendre le travail colossal dont le but serait l'examen complet des opérations faites sur tous les points du ter-

ritoire, et l'heure des conclusions générales ne sera relativement prochaine que si l'Etat lui-même en prend la direction. C'est donc d'une simple *Etude* qu'il s'agit, d'une Etude basée, non sur la masse de toutes les ventes, mais seulement sur celles, — encore malheureusement peu nombreuses, — déjà sorties de l'ombre, et sur celles aussi que nous allons personnellement mettre en évidence. La sincérité et la précision de leurs enseignements suppléeront au grand nombre; du reste, quelques rameaux détachés d'un arbre ne peuvent-ils suffire pour en faire connaître la nature et les fruits?

Dans ces conditions, nous établissons le plan de notre travail de la façon suivante:

Au cours des deux premiers chapitres, nous étudierons la Nationalisation des Biens ecclésiastiques, des Biens des émigrés, des condamnés, et des hôpitaux et hospices, portions les plus importantes des Biens nationaux;

Le troisième chapitre sera consacré à la réglementation des ventes;

Le quatrième, aux ventes consenties aux municipalités;

Le cinquième, aux ventes immobilières consenties aux particuliers dans les départements pendant la première période;

Le sixième, aux ventes de même nature pendant la deuxième période;

Le septième, aux ventes de même nature à Paris;

Le huitième, aux ventes mobilières et ventes de créances;

Et enfin le neuvième, aux conséquences économiques et sociales des ventes nationales.

LA VENTE
DES BIENS NATIONAUX

CHAPITRE PREMIER
LA NATIONALISATION DES BIENS ECCLÉSIASTIQUES

I

Dans la séance du 4 août 1789, l'Assemblée nationale, après avoir accepté les sacrifices de la Noblesse, du Haut-Clergé et du Bas-Clergé, arrêta dans leurs grandes lignes les transformations qu'elle entendait apporter au monde social, et spécialement au monde religieux. Ces résolutions n'avaient rien de conditionnel, rien de provisoire; tout au contraire, par leur esprit et leur forme, elles paraissaient avoir un caractère absolument définitif. On en a la preuve dans les paroles de ce député célébrant, en fin de séance, l'union

qui venait de s'établir entre le Roi et le peuple, entre tous les Ordres et tous les citoyens, et aussi dans cette allégresse témoignée au moment où, comme gage de l'entente commune, l'on décida non seulement « de frapper une médaille pour éterniser ce grand jour », mais encore, — signe certain d'une foi restée vive,— d'assister personnellement à un *Te Deum* de reconnaissance ; du reste, quand, le lendemain, lecture a été donnée de l'arrêté, où se trouvaient consignées par écrit les résolutions de la veille, il fut reconnu « que la discussion ne pourrait plus porter sur le fond, mais uniquement sur la forme » — la rédaction seule étant réservée.

On décréta donc notamment :

... La taxe en argent représentative de la dîme; le rachat possible de toutes les dîmes; l'abolition de tous les privilèges et immunités pécuniaires ; l'égalité des impôts; la suppression de la pluralité des Bénéfices, etc.

On pouvait par suite justement penser que le sort du Clergé,— avec ses dîmes simplement rachetées, ses impôts augmentés, ses immunités pécuniaires supprimées, ses Bénéfices réglementés, et enfin sa religion maintenue, — était à tout jamais fixé.

Mais, ô versatilité des Assemblées délibérantes ! ces décisions si solennelles vont, avant quelques jours, au souffle de l'irrésolution ou de la passion,

sous l'empire de courants nouveaux brusquement établis, s'égrener, disparaître, ou se transformer en décisions diamétralement contraires.

La demande que fit Necker, le 7 août, à l'Assemblée, d'un emprunt jugé nécessaire et urgent de 50 millions fut l'occasion d'un premier revirement. Comme l'on discutait sur le gage à fournir, et que de différents côtés naissaient les objections, le marquis de Lacoste déclara qu'on satisferait le peuple et les créanciers de l'Etat, en répondant à la demande, et pour seul et unique gage de l'emprunt il désigna les biens ecclésiastiques. « Ces biens, s'écria-t-il, appartiennent à la nation ; le moment est venu pour elle de les revendiquer parce que le moment est venu où cette nation rentre dans la plénitude de ses droits. » Puis il déposa un projet d'arrêté conforme, en admettant un tempérament pour les évêques et les curés, qui, ministres essentiels du culte divin, devaient selon lui être payés par l'Etat.

Ce fut, après le mot de Buzot et celui de Talleyrand, le premier cri de guerre poussé contre le patrimoine du clergé. Mais sur le moment il fut sans écho, car, à part Alexandre de Lameth, qui l'appuya par des sophismes, personne n'y répondit. L'affaire n'eut donc pas de suite ce jour-là, l'emprunt ayant été voté purement et simplement, sans indication de gage, sur l'observation faite par Clermont-Tonnerre que la loyauté française était pour

les créanciers de l'Etat une sauvegarde suffisante.

Si la proposition ne revint pas au lendemain de cette séance, la question qui en était l'objet, fut de nouveau amorcée par différents orateurs, lorsque l'on discuta le sort des dîmes, et traitée incidemment. Le curé d'Argelliers sembla la résoudre honnêtement et d'accord avec le sentiment général, en disant : « Si les Bénéfices sont trop multipliés, ainsi que les maisons religieuses, si les uns et les autres ne remplissent pas leurs obligations, la Nation a le droit de supprimer les Bénéfices, et de réunir les maisons », et en demandant comme conclusion que les biens de l'Eglise excédant ceux nécessaires à l'entretien des autels, des ministres et des pauvres, fussent employés au soulagement de la Nation [1]. Différente fut la théorie que vint ensuite exposer à la tribune, avec autant de chaleur que de conviction, l'abbé de Montesquiou : « On affirme, dit-il, que la Nation est propriétaire des biens du clergé, parce que ces biens servent en même temps de salaire aux ecclésiastiques. L'idée la plus simple, en fait de propriété, est qu'un bien appartient à celui à qui il a été donné, ou qui l'a acquis. Les biens ecclésiastiques n'ont point été donnés à la Nation, mais au Clergé à certaines charges. S'il ne refuse pas de remplir ces charges, on ne peut pas

1. Séance du 10 août 1789.

le dépouiller... ; donc ces biens appartiennent au Clergé et non à la Nation. »

On commençait ainsi à discuter la question de propriété ; mais ces discours furent peu écoutés, l'attention se portant alors entièrement sur les Dîmes, qu'on avait déclarées rachetables, et que maintenant on voulait supprimer totalement.

II

Entre temps, va surgir un événement qui, tout en n'ayant pas avec la question des biens ecclésiastiques de rapport direct, eut sur elle les plus graves conséquences.

Les désordres qui, depuis le commencement de la Révolution, n'avaient cessé d'agiter Paris et la France entière avaient enlevé la confiance et engendré des crises financières, ce qui nécessairement avait amené des retards considérables dans le paiement des impôts. D'un autre côté et pour diverses causes, les dépenses augmentaient d'importance ; on avait dû, notamment dans ce temps de disette, pour approvisionner la capitale, acheter des blés et les revendre au-dessous des prix de revient, distribuer aux pauvres divers secours, établir des ateliers nationaux, etc... ; l'appel qu'on avait fait au crédit était resté sans effet. Aussi les caisses du Trésor étaient-elles à peu près vides. Necker résolut d'exposer la situation à l'Assemblée ; il s'y présenta donc le 24 septembre. La description qu'il fit de l'état des finances était de nature à inspirer les

plus vives alarmes ; il lui fallait 40 millions pour répondre aux besoins du présent mois, et 60 autres à ceux du surplus de l'année, et il n'y avait en caisse que 3 ou 4 millions. Puis, envisageant les dépenses de l'année suivante, il estimait que, jointes aux besoins de la présente année, ces dépenses élèveraient à environ 160 millions la somme qu'exigerait une liquidation complète. Mais quel moyen employer pour trouver cette somme ? Renonçant à négocier un emprunt qui harcèlerait inutilement la confiance, il proposa d'imposer à tous les habitants du Royaume une forte contribution demandée une fois pour toutes et qu'il fixait au quart du revenu annuel de chacun, libre de toute charge.

Dupont de Nemours combattit énergiquement la proposition, en démontrant par des chiffres que votée elle serait d'un faible produit, le revenu étant disséminé sur un grand nombre de propriétaires, pour la plupart pauvres, et hors d'état de supporter la contribution nouvelle. Et dès lors, dit-il, où trouver les riches qui pourront assurer à la Nation une puissance financière en rapport avec ses besoins? A quelle richesse recourir? Et de suite il répond : « On aura cette richesse en nationalisant les biens ecclésiastiques ! » Cette idée avait bien été à une ou deux reprises, comme nous l'avons dit, jetée déjà dans les débats, mais jamais elle n'avait

servi de base à une discussion, encore moins à une prise en considération, tandis qu'ici Dupont de Nemours, l'admettant en quelque sorte comme une vérité, en traita *de plano* les conséquences. Mais en posant le principe que « les biens du clergé sont à la Nation », il proclamait qu'ils ne sont à elle que comme ils étaient à lui, c'est-à-dire avec toutes les charges qui les grèvent. Ainsi il entendait que la Nation maintînt aux biens des hospices et des collèges leur véritable destination, et qu'elle exécutât les fondations de messes et de services. Puis, se livrant aux plus minutieux calculs, il établit que l'attribution des biens ecclésiastiques à la Nation lui fournirait un revenu net de 74 millions, dont le capital immense servirait aisément, — c'était alors la seule raison mise en avant, — à liquider la situation [1].

Les membres du Clergé, en entendant ce discours, où Dupont de Nemours jouait avec leurs propres millions, et disposait de leur patrimoine, durent, — bien que la proposition n'eût pas de suite immédiate, — être saisis d'une légitime frayeur, la menace pour le moment disparue pouvant à chaque instant renaître. Elle ne tarda pas en effet à renaître sous diverses formes, notamment lorsque, peu après, au milieu des difficultés que présentait l'application de la proposition de Necker, en principe

1, Séance du 24 septembre 1789.

acceptée, le baron de Jessé exprima brusquement l'avis qu'avant de s'adresser à la Nation on devait « frapper sur les richesses immenses, les richesses mortes que forme l'argenterie de toutes les églises et de tous les monastères », évaluées par lui à plus de 140 millions. « Voilà, disait-il, les richesses qui doivent être employées à épargner l'obole du pauvre, et à solder notre liberté [1].» Avec le désintéressement qu'il avait déjà témoigné lors de la discussion des Dîmes, l'archevêque de Paris adhéra à cette motion, et un arrêté fut voté, qui enjoignit aux Evêques, curés, chefs de maisons et supérieurs, de dresser avec les municipalités un état de l'argenterie des Eglises nécessaire au culte divin, et les invita à faire porter l'excédant dans les monnaies du Royaume pour les besoins de l'Etat [2].

Telles furent les premières menaces faites aux biens ecclésiastiques, avec, pour seule et unique raison, l'intérêt financier de la nation.

1. Séance du 26 septembre 1789.
2. Séance du 28 septembre 1789.

III

Ces menaces, indices d'un courant défavorable au clergé, acheminèrent insensiblement l'opinion vers les plus graves solutions, d'autant plus qu'alors se placèrent certains faits particuliers et généraux de nature à exciter la haine contre l'Eglise, comme l'accusation mensongère portée par les envahisseurs de l'Assemblée contre l'archevêque de Paris « d'avoir voulu faire mourir le peuple de faim », et aussi comme ces troubles de Paris et ces scènes hideuses de Versailles, où le Clergé était calomnié, attaqué et insulté.

C'est dans ces circonstances que fut posée de nouveau, pour être définitivement réglée, la question relative à la propriété des biens ecclésiastiques. Le 10 octobre, un membre du Clergé, un prélat, Talleyrand, évêque d'Autun, fit à l'Assemblée une proposition, en vertu de laquelle « les rentes et biens-fonds du Clergé seraient remis à la Nation », avec obligation pour elle d'assurer au Clergé un revenu de 100 millions [1].

1. Séance du 10 octobre 1789.

Par une autre proposition, faite à peu près simultanément, Mirabeau demandait « que l'on décrétât deux principes : premièrement que la propriété des biens du Clergé appartînt à la Nation, à la charge par elle de pourvoir à l'existence des membres de cet ordre ; secondement que la disposition de ces biens fût telle qu'aucun curé ne pût avoir moins de 1.200 livres avec le logement[1] ».

Talleyrand appuya sa motion de considérations, où l'on cherche en vain sa pensée sur la question importante de savoir qui est propriétaire des biens ecclésiastiques, du Clergé ou de la Nation. Ne traitant donc ni la question de droit, ni la question de justice, il proclame le principe de la souveraineté de la Nation, tout en réservant les droits des membres du Clergé pour leur subsistance, et l'obligation d'assurer les charges attachées auxdits biens, moyennant quoi, dit-il, toute justice se trouvera sévèrement remplie. Mais à raison des besoins immédiats du Trésor, il ne suffit pas, selon lui, que la Nation soit propriétaire de ces biens-fonds, il faut encore qu'elle en tire parti par une mise en vente. Or, existe-t-il en France des capitaux disponibles en quantité suffisante pour en solder le prix? Et puis la vente de ces biens jetés dans le commerce n'avilira-t-elle pas la valeur des autres biens ? Cette double question, il la résoud facilement en pro-

1. Séance du 12 octobre 1789.

posant d'accorder aux créanciers de l'Etat la faculté d'acquérir eux-mêmes et de donner en paiement de leurs prix la quittance du capital de leurs créances sur le Trésor. De cette façon les ventes se feraient à des conditions non désavantageuses, seraient à la portée d'un plus grand nombre d'acquéreurs, et ainsi ne déprécieraient pas la valeur du surplus des biens-fonds du royaume. Voilà comment devaient s'opérer les ventes nationales.

La question de propriété des biens ecclésiastiques, que Talleyrand ne se décida pas à aborder, fut traitée avec ampleur par plusieurs des orateurs qui lui succédèrent à la tribune.

Un avocat au parlement de Rouen, Thouret, notamment, lui donna un développement particulièrement politique.

Il distingue entre les particuliers ou individus réels, et les corps qui forment des personnes morales et fictives. Les premiers existent indépendamment de la loi, et les droits qu'ils ont résultent de leur nature et de leurs propres facultés ; la loi qui ne les a pas créés, mais qui les a seulement reconnus, ne peut pas plus les détruire que les individus eux-mêmes. Les corps, au contraire, n'existent que par la loi, qui pour cette raison a sur leur existence une autorité illimitée. Ils ne sont qu'une fiction, une conception abstraite de la loi, aussi la loi, après les avoir créés, peut les supprimer, et de même qu'elle

a le droit, lorsqu'elle le trouve nécessaire de leur défendre d'acquérir, de même elle a le droit de décider aujourd'hui qu'ils ne peuvent rester propriétaires de leurs biens-fonds, et, puisque ces biens-fonds n'ont plus de maître, ils reviennent nécessairement à l'Etat. Il décrète donc que, le Clergé étant dès à présent incapable de posséder aucun immeuble, tous ses biens doivent être mis à la disposition de la Nation, à la condition par elle de pourvoir au service du culte et aux charges des établissements [1].

Il avait traité la question en droit politique ; un député de Paris, Camus, la traita en droit civil.

Si, dit ce dernier, on entend par Clergé chacun de ses membres, ou bien l'ensemble de toutes les personnes ecclésiastiques, on ne doit pas hésiter à reconnaître que le Clergé n'est pas propriétaire. Mais il n'en est pas de même ici, si, usant de termes plus précis, on applique cette dénomination à chaque établissement, à chaque évêché, à chaque chapitre, à chaque monastère. Ces établissements forment autant de personnes morales auxquelles l'Etat a conféré des droits comme ceux qu'il a conférés à des personnes physiques, appelées citoyens, et sont comme ces dernières aptes à posséder. Les faits l'ont prouvé : par les chartes des donations, par les actes d'échange et d'acquisition, l'établisse-

1. Séance du 23 octobre 1789.

ment lui-même n'est-il pas proclamé donataire et acquéreur ? N'est-ce pas avec l'autorisation de la loi que ces établissements, qui ont reçu une existence légale, sont nés, et ont pu donner leurs biens à ferme, les vendre, et échanger sous certaines formalités, les cultiver, bâtir [1], etc. ?

Il répondit ensuite aux objections de Thouret. Prétendre que la loi qui a tout donné à la personne morale pouvait tout lui ôter, c'est émettre un principe faux. La propriété en effet ne peut avoir de base que la loi ; où il n'y a pas de loi, il n'y a que force et violence, et une juste propriété ne peut être fondée ni sur la force ni sur la violence. Les individus et les corporations sont à cet égard dans la même classe, et si la nation pouvait enlever la propriété aux corporations, elle pourrait l'enlever également, et par la même raison aux individus ; or elle ne peut rien enlever aux uns et aux autres, parce que ses opérations sont stables et permanentes. Elle ne peut non plus les anéantir arbitrairement, parce que l'idée de loi et d'arbitraire sont deux idées inconciliables. De ce qu'on a défendu d'acquérir, il ne s'en suit pas qu'on puisse défendre de posséder. N'y a-t-il aucune différence entre enlever ce qu'on a, et ne pas permettre de s'enrichir ? Défendre d'acquérir est une loi de police, ôter est un acte de violence.

1. Séance du 13 octobre 1789.

Moins versé dans la science du droit, l'abbé Maury ne discuta que superficiellement la question de propriété, mais quels éloquents accents de justice et de bon sens il fit entendre ! « La propriété, s'écria-t-il, est une et sacrée, pour nous comme pour vous ; nos propriétés garantissent les vôtres. Si nous sommes dépouillés aujourd'hui, vous le serez à votre tour. Nos biens nous appartiennent parce que nous les avons acquis, ou parce qu'on nous les a donnés, le tout avec l'autorisation des lois... » Et après avoir insisté encore sur les conséquences de la confiscation, il termina son discours par cette adjuration : « Vous qui voulez être libres, souvenez-vous que, sans propriété, il n'y a plus de liberté, car la liberté n'est autre chose que la première des propriétés sociales [1] ! »

La question, quant au fond, avait été longuement discutée, et semblait épuisée. Il restait à l'envisager sous le côté pratique. Est-il de l'intérêt de la nation de s'emparer des biens ecclésiastiques ? car s'il est prouvé qu'il y a pour elle avantage à les laisser aux mains du clergé, la question de propriété devient inutile. Viefville des Essarts s'inquiète du résultat de l'opération qui lui paraît pleine de déception. Si aux mains de l'Etat l'administration présente les plus gros dangers et les plus grands inconvénients, combien la vente n'en pré-

1. Séance du 13 octobre 1789.

sentera-t-elle pas ? Faite en masse, elle conduira à une perte certaine ; faite partiellement elle sera inefficace. En tout cas, les biens passeront entre les mains des capitalistes qui, habitués aux gros revenus, achèteront à bon marché et pressureront les cultivateurs.

Un autre orateur précisa davantage et prouva par des chiffres que l'opération des ventes nationales aurait le plus lamentable résultat. Il évaluait en effet à 90 millions le revenu des dîmes, dont la suppression avait été votée, et dont il demandait le rétablissement, à 70 celui des biens territoriaux, et à 20 le produit des revenus fixes des fabriques et autres, soit en tout un revenu total de 180 millions. Et avec cela il fallait pourvoir : au traitement du clergé, aux pensions de retraite, aux dotations, aux reconstructions d'églises, etc., dont le chiffre s'élevait selon lui à au moins 190 millions ; ce qui constituait un déficit annuel de 10 millions. Et encore, ajoutait-il, il faudra pourvoir à la subsistance des pauvres, dont les droits étaient rendus inaliénables par la munificence des fondateurs [1].

Ce bilan n'était pas encourageant, et prouvait le danger pour l'Etat de songer à la confiscation des biens ecclésiastiques, et à leur vente. Mais on était alors trop excité contre les ministres de la religion pour entendre la voix de la raison.

1. Séance du 23 octobre 1789.

Mirabeau, qui jusqu'ici n'avait pris aucune part active aux débats, avait réservé ses efforts pour les dernières séances ; c'est en effet seulement le 30 octobre et le 2 novembre, c'est-à-dire à l'heure finale, qu'il développa ses moyens de discussion. Il reprit la question de propriété, qu'il traita longuement, en s'inspirant notamment de la théorie de Thouret; puis, après avoir fait étalage de la pureté de ses déductions, il déclara et répéta avec complaisance « que l'utilité publique était la loi suprême et ne devait être balancée ni par un respect superstitieux pour l'intention des fondateurs qui, ignorants et bornés, ne pouvaient enchaîner à leur volonté capricieuse les générations à venir, ni par la crainte de blesser les droits prétendus de certains corps, comme si les corps particuliers avaient quelque droit vis-à-vis l'Etat ».

Bien qu'il se défendît de traiter autre chose que la question de principe, on le vit s'étendre longuement sur la question des faits, sur la situation ancienne et actuelle du clergé. C'était évidemment un moyen de créer une impression défavorable contre ce dernier, de nature à faciliter le succès de sa cause. Il montra combien étaient dangereux dans un Etat les grands corps politiques, comme le Clergé avec ses forces, ses richesses, son luxe, sa morale, son crédit et sa puissance, et il demanda si, le clergé n'étant pas propriétaire, la religion

serait moins sainte, la morale publique moins pure. Puis, pour s'assurer le concours du Bas-Clergé, il montra les richesses ecclésiastiques inégalement distribuées et signala « la pauvreté de certains utiles pasteurs, et le luxe de certains inutiles prélats ».

Enfin, après avoir longuement dénoncé les abus, son éloquence se perdit dans des considérations qui s'étayaient plus sur les abstractions que sur le droit.

Quand la matière fut épuisée, Mirabeau lut sa motion, à laquelle il avait, ensuite des principaux amendements présentés au cours des débats, fait certaines retouches. Cette motion était définitivement conçue dans les termes suivants :

L'Assemblée nationale décrète :

1. — *Que tous les biens ecclésiastiques sont à la disposition de la Nation, à la charge de pourvoir d'une manière convenable aux frais du culte, à l'entretien de ses ministres, et au soulagement des pauvres, sous la surveillance et d'après les instructions des Provinces ;*

2. — *Que, dans les dispositions à faire pour subvenir à l'entretien des ministres de la religion, il ne pourra être assuré à la dotation d'aucune cure moins de 1.200 livres par année, non compris le logement et les jardins en dépendant.*

Elle fut adoptée par 568 voix contre 346 [1].

Ainsi fut résolue, et réglée — contrairement au sentiment d'une grande partie de la population,— la plus grave de toutes les questions qui aient été jamais soulevées dans le monde social et politique. Ainsi, en un jour, disparurent, pour être dévolues à la Nation et ensuite dispersées, les richesses du Clergé, objets de dotations personnelles, œuvres de tant de siècles ! on les enviait pour reconstituer le crédit public, on les voulait pour les mieux distribuer, pour les employer plus utilement ! Les événements ont-ils donné raison aux espérances ? N'ont-ils pas au contraire donné raison aux paroles de certains orateurs de l'Assemblée qui affirmaient comme vaine et sans profit l'œuvre financière à entreprendre ?

1. Séance du 2 novembre 1789.

CHAPITRE II

LA NATIONALISATION DES BIENS DES ÉMIGRÉS, DES CONDAMNÉS ET DES HOSPICES

I

L'agitation, qui prit naissance à Paris peu après l'ouverture des Etats généraux, ne cessa de s'accroître de jour en jour. Elle avait pour foyer principal le jardin du Palais Royal, où d'une façon permanente on prêchait l'anarchie et la guerre contre les nobles et les riches. Camille Desmoulins, l'un des orateurs favoris, y dénonçait « comme une riche proie offerte aux vainqueurs les quarante mille palais, hôtels et châteaux de France », dont il signalait le pillage aux convoitises de la foule[1]. On y déclarait ennemis de la patrie nominativement les princes de la maison royale, certains membres de la cour ; on dressait des listes de proscription ; on courait sus aux officiers et aux prêtres, et la

1. Taine, *les Origines de la France contemporaine. La Révolution,* t. I, p. 43.

multitude se faisait elle-même justice. Les 12 et 13 juillet Paris est livré au pillage ; la journée du 14 juillet, après la prise de la Bastille, et les journées qui suivirent sont ensanglantées par les meurtres de Flesselles, de Foulon et de Berthier. La sécurité n'existe pour personne, les autorités sont impuissantes à se faire respecter, au point que Bailly et Lafayette projettent de se retirer. C'est la Terreur qui commence.

Cette agitation si vive, si violente à Paris s'étend en même temps à la province. A Strasbourg, 5 ou 600 va-nu-pieds entrent à l'Hôtel-de-Ville, jettent au vent les archives publiques, envahissent les caves des particuliers. A Rouen, on demande la tête du premier Président, de l'Intendant du Procureur général, et du Procureur du Roi; on pille leurs hôtels. A Besançon, l'émeute, conduite par un montreur de bêtes féroces et des repris de justice, réclame la tête de l'Intendant, pille les cafés, et les couvents, force les prisons. Les soldats insultent leurs officiers. Dans les campagnes, les châteaux sont dévastés et incendiés [1].

Ainsi de toutes parts, l'émeute est maîtresse ; c'est la violence, le pillage, le meurtre; c'est le renouvellement de la Jacquerie. En présence de pareils faits, tout être qui se trouve ainsi menacé,

1. Taine, *les Origines de la France contemporaine. La Révolution*, p. 35.

et qui ne se sent pas protégé, n'éprouve-t-il pas invinciblement le sentiment de la peur? n'est-il pas instinctivement porté à se soustraire aux dangers du lendemain? Telle fut la cause première qui détermina et excusa l'émigration. Peu après les événements qui suivirent le 14 juillet, le comte d'Artois, les ducs de Berry et d'Angoulême, ces princes du sang portés sur les listes de proscription, franchissent les frontières, et bientôt leur exemple est suivi par de nombreux membres de la noblesse, également menacés, tels que Condé, Bourbon, les ducs des Cars, de Villequier, etc. Après les journées d'octobre, le mouvement se généralise et s'accentue de jour en jour. Les proportions en furent telles que l'Assemblée finit par s'en émouvoir; elle s'en émut surtout lorsqu'elle constata le rassemblement des émigrés sur la frontière du Rhin. Au sentiment légitime de terreur, qui dans l'origine avait inspiré l'émigration, était en effet venu depuis s'en joindre un autre, celui qui porta un grand nombre d'émigrés à se réunir en armée pour marcher contre la France. Les premières inquiétudes se manifestèrent au commencement de 1791, notamment à la séance du 28 février, où le Comité de constitution, en présentant son rapport sur un projet de loi relatif aux émigrés, se demandait si une loi de cette nature s'accorderait bien avec les principes de la liberté et de l'ordre public, et si elle ne serait pas

contraire aux droits de l'homme. A cette séance, Mirabeau proposa de passer à l'ordre du jour, en prouvant que l'homme ne tient pas par des racines à la terre, et que le temps n'était plus où ses chefs avaient le droit de l'enchaîner à la glèbe. Selon lui, la loi serait barbare, et du reste elle serait inexécutée parce qu'elle était inexécutable. Et il termina en disant : « Une telle loi, si elle est faite, je jure de ne lui obéir jamais. » Ce jour-là, on se contenta de renvoyer le projet à l'examen d'une commission. Une décision ferme fut prise le 1er août, par un décret aux termes duquel tous les Français absents du royaume étaient tenus d'y rentrer dans le délai d'un mois, sous peine de payer, au prorata de leur absence, une somme égale au triple de leur contribution principale, foncière et mobilière; et, pour donner toute confiance, l'assemblée enjoignit aux municipalités de veiller à la sécurité des émigrés qui rentreraient en France. Mais ce décret fut, — le 14 septembre, — révoqué purement et simplement. L'apaisement dura peu, car, à la date du 9 novembre, l'Assemblée législative, qui venait de succéder à l'Assemblée constituante, décida « que les Français assemblés au delà des frontières étaient suspects d'hostilité contre la patrie; que, s'ils ne se dispersaient pas avant le 1er janvier suivant, ils seraient traités comme des conspirateurs, en encourant la peine capitale et qu'après leur condamnation

par contumace les revenus de leurs biens seraient perçus par l'Etat ». Quelque temps après, — le 9 février 1792, — lorsque l'on chercha le moyen d'assurerune sanction à la décision, la question revint, et fut traitée avec une certaine ampleur.

Sédillez, en présentant les vues du comité de législation sur l'émigration, pose tout d'abord comme règle que l'émigration en général n'est pas un crime qu'on puisse punir, si ce n'est d'après les principes du pacte social. Du reste, selon lui, il ne s'agit pas ici de l'émigration proprement dite, puisque, dans son véritable sens, l'émigration est l'abdication de l'ancienne patrie pour une nouvelle; ceux qui sont sortis du royaume ne sont pas des émigrants, ce sont simplement des absents. Or, la simple absence, en dehors de toutes circonstances, constitue encore moins un crime que l'émigration. Mais dans quelles circonstances l'absence a-t-elle le caractère de crime ou de délit social? On sait que toute association politique donne lieu à un contrat qui engendre des obligations entre l'Etat et ses membres : d'un côté l'Etat s'oblige à garantir à ces derniers la liberté, la propriété et la sécurité; d'un autre côté et en échange, chacun de ses membres lui doit le secours de sa personne et de ses biens dans les conditions déterminées par les lois. D'où cette conséquence que ceux-là violent manifestement le pacte social, qui abandonnent le pays, au moment

du péril. En parlant ainsi, le rapporteur oubliait que la société, ne fournissant pas, dans ce temps de dévastations et de pillages, la protection promise, ne remplissait plus ses engagements, et qu'ainsi le pacte se trouvait rompu de son chef. De plus il émettait une opinion trop générale, car si l'on peut déclarer punissables les citoyens qui, appelés sous les drapeaux ou soumis à des taxes ordinaires et extraordinaires, refusent de satisfaire aux prescriptions normales de la loi, on ne peut incriminer ceux qui ne sont pas astreints à ces mêmes obligations. A aucune époque de guerre ou d'invasion, en effet, dans aucun pays, ni dans la France ancienne, ni dans la France moderne, ni ailleurs, on n'a contraint les vieillards, les femmes et les enfants à rester au foyer. Ne pas payer l'impôt du sang ou prendre les armes contre son pays est un crime, mais émigrer, être absent, n'en est pas un. C'est le sentiment qu'exprime, sous une forme différente, M. H. Monin, lorsque, parlant de ces hommes et de ces femmes de tous les partis et de toutes les classes, qui ont fui devant la loi des suspects, devant la guillotine, devant les coups d'Etat, et les journées, il s'écrie : « Ce ne sont pas là vraiment des émigrés, ce sont des proscrits, et il serait puéril de confondre sous la même dénomination Condé et Dulaure, le comte d'Artois et Carnot. » N'est-ce pas la même idée qui inspirera quelques années plus tard, — le

15 frimaire an III, — à la Convention elle-même un décret, où, constatant que plus de 2.000 citoyens avaient émigré, ensuite des cruautés commises par Saint-Just et Lebas dans les départements des Haut et Bas-Rhin, elle déclarera que ces citoyens ne pouvaient être regardés ni traités comme émigrés? Par des considérations historiques, M. de Vogüé arrive à des conclusions plus tranchées, en trouvant à la conduite des émigrés une excuse dans le souvenir de leur éducation et de leurs préjugés ! « Ces hommes très loyaux, si non très éclairés, dit-il, croyaient accomplir le plus strict des devoirs, quand ils prenaient les armes pour leur roi, contre leur pays rebelle; ils suivaient la foi féodale qui lie le vassal au seigneur, et non à la terre ; la conduite opposée eût été une forfaiture[1]. » Mais le Comité de législation de 1792 en jugeait différemment et, pour punir les émigrés, déclarés coupables par le seul fait qu'ils étaient émigrés, il proposait de renouveler les dispositions du décret de l'Assemblée constituante du 1er août précédent, sanctionné par le roi, et qui soumettait toutes les propriétés des émigrés à une triple contribution.

Basire, lui aussi, généralisa la qualité d'émigrés, et ne vit dans les émigrés que des citoyens prenant les armes contre leur patrie ; aussi demanda-t-il

1. Remarques sur l'exposition du centenaire, p. 239.

non pas qu'ils fussent soumis à une contribution, mais que leurs biens, à eux tous sans distinction, fussent mis sous séquestre, le séquestre étant une mesure préparatoire à l'indemnité à laquelle la Nation était en droit de prétendre. La discussion dura longtemps et porta sur la préférence à donner à la contribution, ou au séquestre; enfin et malgré l'intervention de députés courageux qui réclamèrent les justes égards de l'Assemblée vis-à-vis des parents des émigrés, restés en France, elle se termina par l'adoption du décret ci-après, dont l'initiative revint à Cambon :

« L'Assemblée nationale, considérant qu'il est instant d'assurer à la Nation l'indemnité qui lui est due, pour les frais extraordinaires occasionnés par la conduite des émigrés, et de prendre les mesures nécessaires pour leur ôter les moyens de nuire à la patrie... décrète que les biens des émigrés sont mis sous la main de la Nation et sous la surveillance des corps administratifs. »

Cette importante décision préparatoire fut suivie d'une loi également préparatoire, — celle du 8 avril 1792, — décrétant :

« Que les biens des Français émigrés et les revenus de ces biens étaient affectés à l'indemnité due à la Nation ;

« Que ces biens, tant meubles qu'immeubles, seraient administrés, de même que les domaines

nationaux, par les régisseurs de l'Enregistrement...... sous la surveillance des corps administratifs, d'après les règles prescrites par les décrets des 9 mars, 16 et 18 mai, et 19 août 1791;

« Que chaque municipalité enverrait au Directeur de son district l'état des biens situés dans son territoire appartenant à des personnes, qu'elle ne connaîtra pas pour être alors domiciliées dans ce département, ainsi que des rentes à elles dues ;

« Que le Directoire de département, sur ces états et d'après ces connaissances particulières, arrêterait définitivement dans le mois suivant la liste des biens qui devront être administrés en vertu du présent décret; qu'il ferait publier et afficher cette liste... »

A noter la rigueur de cette loi vis-à-vis des tiers : aux femmes, aux enfants, aux pères et aux mères des émigrés, on ne laisse que la jouissance provisoire du logement, où ils ont leur domicile habituel, et des meubles et effets à leur usage qui s'y trouvent ; et s'ils sont dans le besoin on leur allouera, sur leur demande, une somme annuelle, dont le maximum est limité à une quotité modique. Quant aux créanciers, leurs réclamations ne sont admises que si elles résultent de titres authentiques, ou de travaux et fournitures dûment justifiées.

C'est dans cette loi que se trouve le germe de l'institution de la liste dite « liste des émigrés ».

A ces mesures, qui en réalité n'étaient que des

mesures de garantie, puisqu'elles n'avaient d'autre effet que le séquestre, ne tardèrent pas à en succéder d'autres, entièrement d'exécution ; celles-ci furent inaugurées à la séance du 14 août 1792, où François de Neufchâteau, sous le prétexte que dans la vente des biens des émigrés on trouverait un moyen d'attacher les habitants des campagnes à la Révolution, fit décréter « qu'en ladite année, et immédiatement après les récoltes, les terres, vignes et prés appartenant aux ci-devant émigrés seraient divisés par petits lots de deux, trois, ou au plus quatre arpents, pour être mis à l'enchère et aliénés à perpétuité par bail à rente en argent, laquelle devrait être toujours rachetable, — les châteaux, édifices et bois non susceptibles de division étant exceptés de la mesure. Ce n'était là qu'une amorce, car, peu de jours après, le 30 août 1792, l'Assemblée, sur la remarque qu'en présence « de la persévérance des émigrés dans la désertion, au moment surtout où l'invasion du territoire portait l'imminence du péril au plus haut degré, ne permettait pas d'user plus longtemps de ménagements à leur égard, » décida « *que les biens, tant mobiliers qu'immobiliers, séquestrés des émigrés étaient acquis à la Nation et confisqués à son profit, pour lui tenir lieu de l'indemnité établie par la loi du 8 avril dernier,... et qu'ils seraient vendus incessamment à la criée* ».

Ce furent là les dernières dispositions de l'Assemblée législative, à laquelle devait, dans le mois suivant, succéder la Convention.

A peine installée, la nouvelle assemblée continue, avec plus d'intensité encore, la guerre entreprise contre les émigrés.

Ainsi elle ordonne la vente immédiate du mobilier, qui se trouve dans les maisons des émigrés, comme dans celles appartenant à la Couronne et aux Congrégations (22 octobre 1792) ; elle prononce contre les émigrés la peine du bannissement à perpétuité, et contre ceux qui rentreraient sur le territoire, la peine de mort (23 octobre). Puis, le 28 mars et le 25 juillet 1793, elle publie deux immenses décrets qui forment le code pénal de l'émigration, et dont il nous suffira de donner une analyse en ce qui concerne principalement les biens des émigrés et la vente de ces biens.

Les peines.

Les peines de l'émigration sont, ainsi que nous venons de le dire : le bannissement à perpétuité, la mort civile, et la confiscation de leurs biens, l'infraction du bannissement est punie de la peine de mort. Comme conséquences de la mort civile, toutes les substitutions dont les émigrés sont grevés sont ouvertes au profit de la Nation, toutes les suc-

cessions qui leur sont échues en ligne directe et collatérale, depuis leur émigration, et celles à échoir par la suite seront recueillies par la République pendant cinquante années, sans que pendant le dit temps, les cohéritiers puissent opposer la mort naturelle des émigrés.

Liste des émigrés.

Dans les départements, districts et municipalités, il sera formé, dans le délai de huitaine, des listes contenant les noms, prénoms, professions et derniers domiciles de toutes les personnes émigrées, avec indication des biens, de leur nature, des noms des locataires, du prix des jouissances, et de l'évaluation des biens non affermés ; des droits et créances des émigrés.

Tout citoyen faisant connaître des biens d'émigrés recelés, ou omis dans les listes, aura la dixième partie de ces mêmes biens.

Actes de dispositions des émigrés.

Les donations entre vifs et testamentaires et tous autres actes de libéralité faits par les émigrés depuis le 1er juillet 1789 sont nuls. Seront néanmoins exécutées les ventes faites par les donataires d'objets compris aux dites donations, quand, avant la loi du

du 9 février 1792, elles auront été enregistrées ou seront devenues authentiques.

Sont également nuls :

Tous actes de disposition de propriété ou d'usufruit faits par les émigrés, ou dans lesquels les émigrés ont des droits ou des intérêts depuis la promulgation de la même loi.

En général, tous les actes qui seront jugés faits en fraude ou en contravention à la saisine nationale prononcée par cette loi, quelles que soient leurs dates, seront considérés comme sans valeur.

La vente.

La vente du mobilier, après scellés et inventaire, et la vente des immeubles auront lieu conformément à ce qui est prescrit pour l'aliénation des biens nationaux.

Dans les communes qui n'ont pas de terrains communaux à partager, il sera fait, sur les terres des émigrés, un prélèvement suffisant pour en donner un arpent, à titre d'arrentement, à chaque chef de famille qui ne serait pas propriétaire d'un fonds de terre de cette étendue ; le prix de l'arrentement essentiellement rachetable sera réglé au denier vingt du prix commun des ventes de la commune.

Les châteaux et parcs, maisons et grands emplacements des villes seront vendus suivant les disposi-

tions de la loi du 4 avril ; et le surplus sera divisé, autant qu'il sera possible, en lots, sans détériorer chaque corps de domaine, ensuite d'estimations faites par des experts. L'adjudication aura lieu après affiches à la seconde publication, au chef-lieu du district. Le prix sera acquitté en 10 termes annuels.

Seront maintenus les baux autenthiques antérieurs au 9 février 1792, et ceux sous signatures privées dont la date est devenue authentique par des dépôts officiels, sauf le droit pour le fermier de demander la résiliation moyennant indemnité.

Tout créancier ou ayant droit devra faire, dans le délai de 2 mois, à compter de la première affiche, sa déclaration, et en outre se présenter avant le 1er mars 1793, au chef-lieu du district, pour y produire ses titres, le tout à peine de déchéance ; un contrat d'union sera formé entre tous les créanciers et après son homologation par le Directoire du département ; les dettes seront payées jusqu'à concurrence de l'actif sous déduction des frais.

Tel est le résumé très succinct de cette loi organique de l'émigration, rédigée en 241 articles avec la minutie d'un procureur, et la haine farouche d'un vrai patriote, et que la Convention jetait, comme un filet à mailles serrées, sur la vie et la fortune des émigrés.

En l'an III, les rigueurs du gouvernement arri-

veront à leur point culminant ; à partir de cette époque, non seulement elles cesseront de s'accentuer, mais elles ne tarderont pas à s'émousser, pour faire place, peu d'années après, à la clémence d'abord, et enfin à l'inéluctable justice.

Le 28 ventôse an III, on avait décrété qu'il serait sursis à la vente des biens confisqués par suite de jugements des tribunaux révolutionnaires, et que, sur les ventes des biens ainsi confisqués, on rendrait aux héritiers des condamnés la valeur des portions qui pourraient leur revenir. Le 9 floréal de la même année, on s'intéressa aux familles des émigrés, en votant la levée du séquestre mis sur les biens de leurs pères et mères, et en abolissant la législation qui leur était relative ; de plus, la Nation renonça à toutes les successions qui à l'avenir pourraient échoir aux émigrés, tant en ligne directe qu'en ligne collatérale, celles ouvertes à ce jour étant seules réservées.

C'est sous le Consulat que se produisit la plus sérieuse détente, commandée par l'état des choses et l'intérêt national. Le sénatus-consulte du 6 floréal an X accorda en effet une amnistie pour fait d'émigration à tout individu non rayé définitivement qui rentrerait en France avant le 1er vendémiaire suivant, ou qui, étant en France, remplirait certaines formalités. On exceptait toutefois de cette mesure, jusqu'à concurrence de mille au

maximum, certaines personnes, telles que les anciens chefs de rassemblements armés contre la République, les moteurs ou agents de guerre civile ou étrangère, etc.

Les biens des émigrés, encore dans les mains de la Nation (autres que les bois et forêts, les immeubles affectés à un service public, etc.), devaient leur être rendus, sans restitution des fruits, acquis à la République jusqu'au jour de la délivrance des certificats d'amnistie.

Enfin la Restauration chercha à remettre autant qu'il était en son pouvoir la situation en état. Par une ordonnance du 21 août 1814, elle décréta que toutes les inscriptions sur les listes d'émigrés et encore subsistantes à défaut d'élimination, de radiation ou d'exécution des conditions imposées par le sénatus-consulte du 6 floréal an X, ou à quelqu'autre titre que ce fût, étaient abolies, à compter de la publication de la charte constitutionnelle, les droits acquis à des tiers étant expressément réservés.

Puis survint, le 5 décembre 1814, une loi aux termes de laquelle :

Tous les biens immeubles séquestrés ou confisqués pour cause d'émigration, ainsi que ceux advenus à l'Etat par suite de partage, de successions ou présuccessions qui n'ont pas été vendus, seraient rendus en nature à ceux qui en étaient propriétaires ou à leurs héritiers ou ayants cause, sans

restitution des fruits perçus. Etaient exceptés de la remise les biens dont il aurait été disposé en faveur des hospices, et autres établissements de bienfaisance, en remplacement de leurs biens aliénés ou donnés en paiement des sommes dues par l'Etat.

Enfin, des indemnités furent allouées plus tard aux émigrés auxquels les biens n'avaient pu être rendus en nature, — ainsi que nous le verrons ci-après.

II

La « Constitution civile du clergé », qui, en supprimant l'autorité spirituelle du pape, avait enlevé à la religion son caractère essentiel, et en avait fait une institution purement humaine et laïque, causa dans le monde catholique une émotion profonde. Avec son éloquence habituelle, Maury traduisit cette émotion à la séance du 27 novembre 1790; il y développa et soutint les protestations que les Evêques et les chapitres avaient élevées contre le nouvel ordre de choses, mais ses efforts échouèrent devant le parti-pris de l'assemblée et il ne put empêcher le vote de la loi qui obligeait les Evêques et curés conservés en fonctions à prêter dans le plus bref délai le serment civique prescrit par le décret du 24 juillet précédent. Dans la discussion, il fut déclaré qu'on entendait bien ne pas violenter les consciences, toute liberté étant expressément laissée à ceux qui croiraient devoir refuser le serment. Maury ne fut pas dupe de cette réserve et s'attacha au contraire à prédire tous les malheurs qui devaient suivre, appelant persécution

une mesure « qui renouvellerait pour l'Eglise cette époque où les pontifes de la religion, dévoués au ministère du martyre, étaient obligés de se cacher au fond de cavernes pour imposer les mains à leurs successeurs[1] ». En effet, la persécution commença sans retard, se révélant dans le décret même, puisque ce décret obligeait les ecclésiastiques membres de l'Assemblée, à formuler leur serment à la tribune dans la huitaine, et par appel nominal.

Le serment demandé était, dans sa rédaction, indivisible, et ne permettait pas de distinguer entre la partie du décret relative au temporel et la partie relative au spirituel, l'une susceptible d'être acceptée, et l'autre qui ne l'était pas. Sur les 300 ecclésiastiques que comprenait l'Assemblée, il y eut 71 jureurs et parmi eux Grégoire, Talleyrand, etc. ; les autres furent considérés comme réfractaires. En France le nombre des réfractaires fut de 46 mille sur 70 mille prêtres. La foule des catholiques, pour les neuf dixièmes environ, refusa de reconnaître les prêtres assermentés et se groupa dans chaque paroisse autour des autres, seuls gardiens de la vraie religion. Avec les persécutions commencèrent les désordres et la guerre civile.

En mai 1792, sous le prétexte que les ecclésiastiques insermentés cherchaient à renverser la cons-

1. Séance du 27 novembre 1790.

titution et que dès lors « ce serait compromettre le salut public que de les regarder plus longtemps comme membres de la société », l'Assemblée se prépara à d'excessives rigueurs.

François de Nantes émettait l'idée originale que tous les ecclésiastiques non assermentés fussent amenés au chef-lieu et obligés d'y habiter en commun dans des maisons déterminées, sans pouvoir en sortir, ni recevoir de citoyens qu'avec la permission du Directoire. Mais Gohier, dans un discours plus violent, proposa pour les prêtres qui se refusaient au serment, le bannissement ou la déportation, et pour ceux qui, ayant prêté le serment, seraient convaincus d'avoir excité des troubles, la peine de mort. Damourette y répondit en cherchant à faire entendre le langage du bon sens. Le crime, selon lui, n'était que dans l'abus que l'homme fait de ses facultés morales et physiques ; si un prêtre, qui a refusé son serment parce qu'il a cru devoir ne pas le prêter, reste tranquille chez lui et réservé dans ses propos, ses écrits et sa conduite, et s'il ne trouble pas l'ordre public, pouvait-on le déclarer criminel, et prononcer contre lui une peine telle que la déportation? Puis, il invoquait la constitution en vertu de laquelle nul ne peut être inquiété pour ses opinions religieuses. La discussion se continua en dissertations sur la procédure à suivre et les formalités à remplir, mais l'esprit de modération n'y gagna

rien, car, le 27 mai, fut voté un arrêté décrétant :

Que la déportation des ecclésiastiques insermentés serait prononcée par le Directoire du département comme mesure de sûreté publique, et ce sur la demande de 20 citoyens actifs du canton, et dans certains cas sur la dénonciation d'un seul citoyen.

N'était-ce pas organiser la délation et donner aux haines de clocher, aux rancunes personnelles, à la malveillance, le moyen de disposer de la personne et des biens des citoyens? « Mesures excessives, dit M. Thiers, car ce n'est plus le fait qu'on punit, mais l'attaque présumée qu'on poursuit ; de telles précautions deviennent souvent arbitraires et cruelles comme le soupçon [1]. »

Pour être plus générales, elles n'en sont pas moins aussi sévères les critiques qu'inspiraient à Taine les décrets d'alors. « Ces décrets, écrit-il, ont préparé tous les attentats contre les propriétés et les personnes. Ceux qu'on commettra sont les suites inévitables de ceux que l'Assemblée a commis ; car, par sa constitution, le mal se change en pire, et l'édifice social... tombera sous le poids des bâtisses incohérentes ou extravagantes qu'elle y va improviser [2]. »

1. *Histoire de la Révolution*, t. II, p. 28.
2. *Les Origines de la France contemporaine. La Révolution*, t. I, p. 242.

La législation sur les déportés devint fatalement plus ardente sous la Convention, et atteignit son maximum de rigueur à la séance du 17 septembre 1793, où l'on discuta la question de savoir s'il ne fallait pas déporter à la Guyane une nouvelle catégorie d'accusés, ceux qui répandraient de fausses nouvelles ou exciteraient la terreur dans les campagnes. Les propos qu'y tint Collot d'Herbois donnent une idée de l'état d'esprit de certains membres de l'Assemblée. Poussé, soit par un pressentiment personnel, soit plutôt par ses instincts de cruauté, ce législateur farouche écarta l'idée de déportation et lui substitua celle-ci : « Je n'approuve pas la déportation à la Guyane; ... cette mesure, loin d'épouvanter les contre-révolutionnaires, leur donne de nouvelles espérances. Il ne faut rien déporter ; il faut détruire tous les conspirateurs et les ensevelir dans la terre de la liberté. Il faut qu'ils soient tous arrêtés, que les lieux de leur arrestation soient minés, et que la mèche toujours allumée soit prête à les faire sauter... » On ne tint pas compte de ces paroles inhumaines, et sur la motion de Bourdon de l'Oise, la Convention décréta « que les déportés seraient en tout et partout traités comme les émigrés et que leurs biens seraient séquestrés [1] ». Peu après, ce décret fut commenté et complété par deux lois du 5 frimaire et du 22 ventôse an II,

1. *Moniteur* du 19 septembre 1793.

décidant « *qu'à l'avenir la déportation devait être considérée comme perpétuelle, que les revenus des anciens condamnés appartiendraient à la République pendant la durée de leur peine, et que les biens des ecclésiastiques séculiers ou réguliers, déportés volontairement, ou nominativement ou pour cause d'incivisme, étaient acquis à la République* ».

Mais à cette époque, ou à peu près, commence à se transformer la politique de l'assemblée, car bientôt, aux violences avec lesquelles jusque-là elle ne cesse de poursuivre les déportés, va succéder pour eux, — comme pour les émigrés à la même époque, — un souffle de modération et de réparation.

Ainsi, sont rapportés, le 22 fructidor an III, en ce qui concerne la confiscation des biens, les décrets, qui relativement, à cette confiscation, ont assimilé aux émigrés les ecclésiastiques déportés ou reclus pour n'avoir pas prêté les serments ordonnés, ou comme ayant été dénoncés par six individus.

Aux termes de cette nouvelle disposition réparatrice :

Les biens, ou leur valeur, devaient être remis sans délai soit à ceux des ecclésiastiques qui pourraient être relevés de l'état de déportation, réclusion, ou mort civile, soit aux héritiers présomptifs

de tous ceux desdits ecclésiastiques qui resteront en état de mort civile.

En ce qui concerne les ventes faites de leurs biens meubles et immeubles, on devait leur verser le prix restant dû, et leur restituer ce qu'a reçu la République, les fruits, frais de séquestres, abus ou dilapidations, etc.; exception était faite, toutefois, pour les prêtres considérés comme émigrés.

Notons que les bonnes dispositions de l'Assemblée étaient spéciales aux biens des déportés, et non à leurs personnes, car deux jours auparavant un décret avait ordonné le bannissement à perpétuité des prêtres déportés et rentrés sur le territoire, et prononcé des peines contre tous ministres des cultes qui ne se conformeraient pas aux lois; et c'est seulement le 5 fructidor an V que furent abrogées les lois prononçant la peine de déportation ou de réclusion contre les ecclésiastiques condamnés comme réfractaires ou pour cause d'incivisme, ainsi que les lois assimilant les prêtres déportés aux émigrés. Mais un événement vint, soudainement et dans des conditions déterminées, faire revivre cette peine que pourtant on était bien d'accord d'effacer de notre code : Le Directoire, se croyant menacé par la réaction, demanda et obtint, lors de son coup d'État du 18 fructidor, une loi qui condamnait à la déportation les deux Directeurs, Carnot et Barthélemy, et 64 membres du Conseil des

Cinq-Cents et du Conseil des Anciens, au nombre desquels figuraient Boissy d'Anglas, Bourdon de l'Oise, Camille Jordan, Pichegru, Portalis, Tronçon-Ducoudray, etc. Cet acte clôt l'ère des rigueurs résultant de la législation sur les déportés.

III

La question d'assistance par l'Etat ou par les communes fut mise à l'étude, à l'Assemblée Constituante, par le Comité dit « de l'extinction de la mendicité », et La Rochefoucauld-Liancourt, qui présenta le rapport, conclut contre l'assistance locale, disant que les plus grands inconvénients condamnaient ce mode d'assistance et déclarant « que tous les inconvénients disparaîtraient si l'on faisait de l'assistance une charge nationale ». Et comme, pour réaliser l'innovation, il était nécessaire de centraliser entre les mains de l'Etat les ressources charitables, le Comité proposa de s'emparer des biens des hôpitaux, et de les distribuer aux départements chargés d'en faire la répartition ; toutefois, comprenant bientôt que ce système pouvait faire craindre que les villes, propriétaires d'hôpitaux, ne vissent, dans l'exécution de ce projet, une menace de spoliation, on ajourna la solution. Mais si plusieurs décrets intervinrent dans ce sens, pour décider qu'il y avait lieu de surseoir à déclarer nationaux les biens des hospices, tous enten-

daient bien réserver la question et ne laisser aux dits établissements qu'une possession précaire et provisoire.

L'idée fut reprise par la Convention dans sa loi du 19 mars 1793. Le rapporteur fit valoir les mêmes raisons, en affirmant... que l'assistance, pour n'avoir rien d'éventuel, devait être une charge nationale..., que les fonds destinés aux indigents devaient partir d'un centre commun pour se répandre et se placer là où sont les besoins... Cette théorie, qui conduisait naturellement au nivellement des fortunes des établissements charitables, fut insérée dans la loi (art. 5) de la façon suivante :

« *Au moyen de ce que l'assistance du pauvre est une charge nationale, les biens des hôpitaux, fondations et dotations, en faveur des pauvres, seront vendus dans la forme qui sera réglée par le comité d'aliénation, après l'organisation définitive des secours publics.* »

Et ce fut seulement en suite de la loi du 23 messidor an II qu'elle entra en pratique, cette loi proclamant que l'actif des hôpitaux, hospices et autres établissements de bienfaisance, faisait partie des propriétés nationales, et que leur passif devenait une dette de l'Etat.

Mais, sur la réclamation de certaines communes propriétaires d'hospices, dont les biens allaient être dispersés, il y eut un retour aux idées de

l'ancien état de choses, dans lequel chaque commune était tenue de nourrir et entretenir ses pauvres infirmes ou invalides. Cette obligation, qui datait de Louis XIV, méritait d'être mise, en principe, dans les conditions présentes. Aussi, le 16 vendémiaire an V, décida-t-on que les hospices civils seraient conservés dans la jouissance de leurs biens et des rentes à eux dus par le Trésor public et les particuliers; et que ceux desdits biens qui avaient été vendus ensuite de la loi du 23 messidor, définitivement rapportée en ce qui concerne les hospices civils, leur seraient remplacés en biens nationaux du même produit, sur les indications des administrations centrales du département, et après ratification faite par une loi expresse.

Le système, pompeusement préconisé par La Rochefoucauld-Liancourt, après avoir été suivi pendant un court intervalle, — de l'an II à l'an V, — s'est donc effacé devant le principe de l'assistance locale ou communale, qui, depuis, n'a cessé d'être en faveur en France.

CHAPITRE III

LA RÉGLEMENTATION GÉNÉRALE DES VENTES

Par l'acte du 2 novembre 1789, l'Assemblée, en abaissant le clergé, cet ordre puissant dont elle n'avait cessé de jalouser l'influence et les richesses, avait réalisé une partie de son rêve. Pour le compléter, il lui restait encore à faire, suivant le projet qu'elle avait conçu, l'emploi des dépouilles de sa victime.

On se rappelle les circonstances dans lesquelles était née l'idée de l'attribution à la Nation des Biens ecclésiastiques : Necker, aux séances des 7 août et 14 septembre 1789, avait signalé les embarras financiers du moment, et fait l'aveu du chiffre effroyable de la dette publique, qu'il évaluait à près de 4 milliards et demi. Dans des discussions vagues, ses propositions avaient paru insuffisantes, et aucun remède sérieux n'apparaissait, lorsque certains orateurs, faisant entendre moins le langage de la raison et du droit que celui de la politique des résultats, cherchèrent à prouver et firent admettre

4

que dans le principe de la nationalisation, et conséquemment dans le principe de la vente, était le salut du pays, la mise en pratique de ces deux principes pouvant seule conjurer la banqueroute. Tirer parti de ces biens pour payer les dettes de la Nation, tel était donc le but qu'il fallait maintenant poursuivre.

I

C'est Talleyrand qui devait le rappeler à l'Assemblée, car, de même qu'il avait été l'un des premiers à engager la question de la nationalisation, de même il fut l'un des premiers à engager la question de la réalisation. Dès le 7 novembre, en effet, après avoir montré la nécessité d'agir vite dans l'intérêt du pays, il proposa, pour empêcher le divertissement des titres et l'enlèvement du mobilier, de faire apposer par les juges royaux les scellés sur les titres des maisons ecclésiastiques, et établir par eux l'inventaire de tous les objets en dépendant.

Le clergé se faisait à ce moment encore illusion, ne pouvant croire qu'il serait donné suite à la décision précédente. Cazalès notamment disait : c'est là une véritable prise de possession, on ne peut s'emparer des propriétés qu'un Ordre possède depuis 14 siècles, que dans des moments pressants, et au défaut absolu des moyens ordinaires. Maury voyait dans le décret du 2 novembre une simple

déclaration de principe et non une déclaration d'exécution.

D'autres représentaient la mesure proposée comme avilissante pour les membres du clergé, et demandaient pour eux des égards. L'Assemblée, cédant sans doute à ces considérations, écarta par l'ajournement la question des scellés et de l'inventaire, et se contenta de placer sous la sauvegarde des autorités administratives et des municipalités les biens ecclésiastiques, en rappelant les peines encourues pour tous pillages vols et divertissements.

Dans les séances immédiatement suivantes, on prit quelques mesures conservatoires, en obligeant les supérieurs des établissements ecclésiastiques à faire dans le délai de deux mois la déclaration détaillée de tous leurs biens mobiliers et immobiliers, ainsi que l'état de leurs dettes ; cette obligation devait tout spécialement s'appliquer aux livres et manuscrits composant les bibliothèques des monastères et chapitres.

Ce fut seulement en décembre que les débats engagèrent et fixèrent définitivement la solution. On discutait depuis plusieurs séances les conclusions du mémoire présenté par Necker et ayant pour objet l'état général des finances et plus particulièrement la conversion de la caisse d'escompte en banque nationale. Plusieurs députés, et notamment Pétion, réjetèrent l'intervention de toute société

particulière, et exprimèrent l'avis « qu'il fallait préférer l'émission directe par l'Etat d'obligations à ordre dont le paiement était assigné sur les biens ecclésiastiques ». De là les idées nouvelles qui trouvèrent place dans la loi du 19 décembre 1789, où fut décrétée, en même temps que la vente d'une portion de biens ecclésiastiques, la création des premiers assignats.

Aux termes de ce décret :

Il était formé « une caisse de l'extraordinaire » dans laquelle devaient être versés les fonds provenant de la contribution patriotique et des ventes ci-après ordonnées, et dont les deniers étaient destinés à payer les dettes vérifiées de l'Etat;

Les domaines de la Couronne, à l'exception des forêts, et de certaines maisons royales, devaient être mis en vente, ainsi qu'une quantité de domaines ecclésiastiques suffisante pour former la valeur de 400 millions.

Enfin il était créé, sur cette caisse, des assignats portant intérêt à 5 p. 100 jusqu'à concurrence de la valeur des biens à vendre, et devant être admis dans l'achat desdits biens.

Des objections avaient été faites contre cette double décision. Dans un savant mémoire, Bergasse avait en effet montré que les assignats ne pouvaient avoir de valeur que si les biens, dont ils allaient être la représentation, étaient affranchis de

toute dette ou hypothèque, et il rappelait que ces biens étaient grevés non seulement de l'hypothèque des créanciers du clergé, mais encore de celle du culte public, et des pauvres. Or, on ne pouvait songer à en disposer par le moyen d'assignats, ou autrement, qu'après avoir assuré le paiement de ces dettes, c'est-à-dire qu'après avoir fixé la dette du clergé, délégué le prix des premières ventes à ses créanciers, déterminé le mode de salaire des prêtres, et trouvé un ordre de choses où le pauvre pût être sûrement et promptement secouru.

L'Assemblée passa outre sur le moment, n'ayant qu'un seul souci, celui de commencer l'exécution, pour elle si pleine d'espérance, d'une opération « qu'elle considérait comme le meilleur moyen d'éteindre une grande partie de la dette publique, d'animer l'agriculture et l'industrie, et de procurer l'accroissement de la masse générale des richesses par la division de ces biens nationaux en propriétés particulières, et par les facilités qu'elle donnerait à beaucoup de citoyens de devenir propriétaires[1] ».

Mais elle ne tarda pas à tenir compte, dans une certaine mesure, des observations de Bergasse, car elle décida non seulement que les dettes du clergé devenaient dettes nationales, mais encore que les

1. Considérants du décret du 28 juin 1790.

biens ecclésiastiques seraient vendus libres de l'hypothèque concernant ces dettes (17 mai 1790).

Sur ces entrefaites, et alors que l'on se demandait comment serait réglé le mode d'aliénation, il survint une proposition de la municipalité de Paris, tendant à acquérir pour 200 millions une partie des biens à vendre, dont elle se réservait de faire la revente. Cette proposition fut critiquée tout d'abord, parce que la municipalité de Paris offrait de donner, en paiement de son prix, des obligations, sur lesquelles était fondé un véritable papier-monnaie, et dont le crédit était nécessairement aléatoire.

Et puis, qu'était cette vente par un intermédiaire? Une vente en quelque sorte fictive, et devant laisser un bénéfice à la municipalité. Mais Thouret fit valoir, en faveur de la proposition, un peu corrigée et amendée, de justes raisons : Jamais l'Assemblée, dit-il, ne parviendra seule à consommer une vente aussi considérable. Où sont les acheteurs possesseurs des 400 millions qu'aucun préjugé ne retiendra? et qu'arrivera-t-il si les acheteurs ne se présentent pas? Le crédit des assignats serait anéanti, et le mal pour toute l'opération deviendrait irrémédiable. L'intervention de la ville de Paris sera une garantie s'ajoutant à la garantie de l'Etat, et purgera la première nature des biens nationaux. Un décret, conforme à ces observations, décida donc, à la date du 17 mars: « que les biens

ecclésiastiques, dont la vente a été ordonnée le 19 décembre jusqu'à concurrence de 400 millions, seraient incessamment vendus à la municipalité de Paris et aux autres municipalités, auxquelles il conviendrait d'en faire l'acquisition, et ce sur l'avis d'une commission désignée à cet effet. » L'assemblée considérait bien lesdites municipalités comme des intermédiaires, puisque le décret ajoutait qu'elles devraient mettre sans retard les biens en adjudication. Quant à la condition relative au papier-monnaie sollicitée par la commune de Paris, elle fut écartée par un décret du 8 avril, disposant que la dite commune fournirait, en remplacement et jusqu'à concurrence de 70 millions, la caution de capitalistes suffisamment solvables.

L'Assemblée pensait que, pour remplir les deux buts qu'elle s'était proposés — le bon ordre des finances et l'accroissement des propriétaires, — il serait avantageux de profiter de l'empressement que témoignaient les municipalités ; aussi rédigea-t-elle de suite (14 mai 1790), dans un règlement général, les conditions auxquelles auraient lieu les opérations.

Aux termes de ce règlement :

Les municipalités devaient adresser au Comité de l'Assemblée une demande approuvée par le conseil de la commune, indiquant une offre.

Mais comment fixer et arrêter définitivement le

prix? Le moyen le plus sûr eût été de recourir à des estimations faites par des experts éclairés et intègres; seulement les détails, les difficultés de trouver ces experts, et surtout les longueurs déterminèrent l'Assemblée à rejeter ce mode en principe, et à ne l'accepter que pour les cas où l'absence de baux le rendrait indispensable.

Le prix est fixé d'après le revenu net, effectif ou arbitré, mais à des deniers différents selon la nature des biens en vente, qui sont divisés en quatre classes :

La 1re comprend les biens ruraux, consistant en terres labourables, prés, vignes, pâtis, marais, bois et bâtiments et autres objets servant à l'exploitation;

La 2e, les rentes et prestations en nature;

La 3e, les rentes et prestations en argent;

Et la 4e, toutes les autres espèces de biens, à l'exception des bois, sur lesquels il sera statué par une loi particulière.

Et pour déterminer la valeur, on multiplie le revenu des biens de la 1re classe par 22, de la 2e par 20, et de la 3e par 15. La valeur des biens de la 4e est fixée par estimation.

Le Comité, disait le rapporteur, avait fixé les taux de capitalisation à des chiffres aussi modérés pour que les particuliers, attirés par une estimation basse, fussent tentés d'enchérir, et aussi pour que

les municipalités pussent réaliser un bénéfice sur la revente.

Pour sûreté de leurs prix, les municipalités devaient déposer dans la caisse de l'extraordinaire, immédiatement après leur acquisition, quinze obligations payables d'année en année, montant ensemble aux trois quarts du prix convenu et produisant intérêt à 5 p. 100. Sur les reventes aux particuliers, elles recevaient le seizième du prix principal, à charge par elles de payer les frais. Le prix était payable en espèces ou en assignats.

Les municipalités, nous l'avons dit, n'étaient que des intermédiaires ; aussi étaient-elles tenues de procéder de suite à la revente aux particuliers. A cet effet elles publiaient et placardaient l'état détaillé des biens à vendre, avec énonciation des prix d'estimation de chaque lot. Dès qu'une offre se produisait, au moins égale aux prix d'estimation, il était procédé à une adjudication publique au chef-lieu et par devant le directoire du district, où étaient situés les biens. Les paiements étaient stipulés payables, savoir : dans la quinzaine pour un premier acompte, variant d'importance suivant la nature des biens adjugés, et pour le surplus en 12 annuités avec intérêts à 5 p. 100. Les paiements des prix des reventes venaient en déduction des obligations des municipalités.

Tous les actes relatifs à ces ventes et reventes

étaient, pendant quinze années, exonérés de tous droits proportionnels d'enregistrement. Le plan que poursuivait l'Assemblée, avec ses décrets du 19 décembre 1789 et du 14 mai 1790, était habilement conçu et semblait, jusqu'à un certain point, devoir produire les plus heureux effets. Tout d'abord, étant donné le principe des assignats, elle pouvait, grâce à cette émission, dont l'importance était alors sagement limitée, faire face aux besoins du moment ; se créant ensuite autant d'acquéreurs et d'intermédiaires qu'il y avait de communes, elle s'assurait la vente facile et diffuse d'une certaine masse de biens, et par là, précieux avantage, elle était à même d'éteindre promptement le papier-monnaie, dont la circulation ne peut jamais être que transitoire et modérée. Tel était bien, en ce qui concerne l'usage des assignats, l'esprit du Comité d'aliénation des biens nationaux, lorsqu'un mois après il proposa la généralisation des ventes ; il repoussait le parti d'augmenter la masse du numéraire fictif par cette raison que, si, au début, sa création avait été une mesure nécessaire, il était important d'en déterminer l'étendue d'après les besoins de la circulation, qu'une trop grande quantité surchargerait. Il fallait, au contraire, selon lui, le maintenir dans les limites actuelles, et l'éteindre au fur et à mesure de ses rentrées.

Dans ces conditions, et sur l'annonce que les

soumissions des municipalités excédaient de beaucoup les 400 millions, l'Assemblée décréta, le 29 juin 1790, que tous les domaines nationaux, autres que ceux dont la jouissance était réservée au roi, et les forêts, sur lesquelles il devait être statué par un décret particulier, pourraient être aliénés, étant entendu qu'on réservait aux assignats-monnaie leur hypothèque spéciale. Ici on ne fait plus appel à l'intervention des municipalités. C'est aux particuliers que l'on vendra directement, et si une municipalité veut acquérir, elle pourra le faire, mais comme un particulier, et sans qu'une préférence soit établie à son profit. Quant aux formalités, elles sont les mêmes que celles établies par le décret du 14 mai pour les reventes : soumissions, estimations, publicité, mise en adjudication au district, etc. Tous les actes relatifs à ces ventes sont, pendant 5 années et non plus 15, exonérés des droits proportionnels d'enregistrement.

On s'était trop pressé de vouloir vendre tous les biens nationaux, car l'on s'aperçut bientôt que l'intérêt général commandait des exceptions.

Tout d'abord, des raisons sérieuses portaient à conserver entre les mains de la Nation les grandes masses de forêts : l'intérêt de l'agriculture et du commerce, le soutien de la marine, la régénération des bois, l'entretien du revenu public, ainsi que la difficulté de vendre avantageusement des propriétés

aussi importantes. On décida donc, le 6 août 1790, que les grandes masses de bois et forêts nationales seraient exceptées de la vente; que toutefois les bocquetaux et les parties de bois éparses, absolument isolés et éloignés de mille toises des autres bois de grande étendue, pourraient être aliénés, pourvu que leur contenance n'excédât pas 100 arpents.

D'un autre côté, et pour des raisons plus particulières, on ajourna, le 23 octobre, la vente des biens des fabriques et des fondations établies dans les églises paroissiales, lesquels biens étaient nécessaires à l'exercice du culte, et celle des biens des séminaires-colléges, et des colléges destinés à l'enseignement et des biens des hôpitaux et établissements de charité, destinés au soulagement des pauvres.

Le même jour, on se préoccupa de l'argenterie, des meubles et objets mobiliers garnissant les maisons évacuées et les églises fermées au culte; cette argenterie devait être portée aux hôtels des monnaies; quant aux livres, manuscrits, médailles, tableaux et gravures, on convint qu'ils seraient catalogués, et conservés provisoirement, et le surplus des objets mobiliers mis en vente à l'encan, après une publicité donnée.

Mais l'ajournement, dont on avait voulu faire profiter les biens de certains établissements ecclésiastiques, ne s'étendit pas, et même subit quelques

restrictions. Différents décrets en effet intervinrent portant que les ci-devant palais épiscopaux seraient vendus (19 juillet 1792); ainsi que les biens occupés par les religieux et religieuses (7 août 1792); ceux formant les dotations des congrégations séculières ecclésiastiques ou laïques d'hommes ou de femmes (18 août 1792) ; les immeubles réels affectés aux fabriques des églises cathédrales, paroissiales et succursales, avec réserve pour ces fabriques de l'intérêt à 4 p. 100 du produit net de la vente (19 août);

Les biens dont jouissait, en France, l'ordre de Malte (19 septembre) ;

Les biens formant les dotations des colléges (8-10 mars 1793) ;

Les châteaux, ci-devant royaux, qui ne seraient pas réservés pour cause d'utilité publique, les palais épiscopaux, les bâtiments, cours et jardins des abbayes, monastères ou congrégations supprimés, les grands emplacements et tous autres biens de grande étendue, avec stipulation qu'ils seraient divisés et vendus par lots (4 avril 1793) ;

Les meubles, immeubles et créances des fabriques, des églises cathédrales, particulières et succursales (13-14 brumaire an II);

Les biens appartenant aux tribunaux consulaires (4-8 nivôse an II);

Les biens des ci-devant fermiers généraux (23 nivôse an II).

Etc., etc...

L'idée de tirer parti le plus possible de tout, et de tout convertir en argent, s'appliqua également aux créances. Ainsi, le 13 septembre 1792, sous le prétexte qu'il fallait augmenter le gage des assignats, que les rentes constituées provenant du clergé constituaient dans l'état des choses un bien stérile qu'il y avait lieu de rendre productif, l'Assemblée décida que toutes les dites rentes constituées en argent seraient mises en vente, sans délai, dans la forme des biens nationaux, avec stipulation que les adjudications seraient faites à des prix variant suivant le taux de constitution, notamment de 15 fois le revenu net pour celles constituées à 5 p. 100,... et de 22 fois pour celles constituées à 2 p. 100. Le prix était payable dans l'année avec intérêts, et les débiteurs avaient droit de concourir aux adjudications avec préférence à égalité de prix.

La Convention continua l'application des mêmes principes, mais il semble qu'elle y fut contrainte plus par la nécessité de battre monnaie que par le désir de remédier à une situation économique de la plus haute gravité.

Il circulait alors environ 2 milliards 400 millions d'assignats, et comme on avait, peu auparavant, décidé une émission de 800 autres millions, la cir-

culation allait s'élever à plus de 3 milliards. Or, on avait généralement reconnu que cette circulation était excessive, et produirait les effets les plus funestes. Chacun entassait le numéraire, dont la valeur ne pouvait que grandir, et refusait les assignats, dont la valeur au contraire s'amoindrissait en raison de leur quantité. En janvier 1793, leur discrédit était déjà tel qu'un assignat de 100 livres n'en valait que 51, et pourtant la nouvelle émission de 800 millions n'avait pas encore eu lieu. Certaines personnes pensaient au contraire que plus le nombre des assignats en circulation serait augmenté et leur valeur dépréciée, plus on serait porté à acquérir et plus alors les prix des biens à vendre s'élèveraient au profit de la Nation ; aussi conseillaient-elles de nouvelles émissions. Mais un pareil système était inacceptable, parce qu'il aurait eu pour conséquence de ruiner une partie de la population dans la personne des acquéreurs et de compromettre la fortune publique. Aussi le Comité « des assignats » le repoussa-t-il. Après avoir exposé la situation devant l'Assemblée dans le sens que nous venons d'indiquer, il n'hésita pas à déclarer qu'il était urgent de faire rentrer, pour les brûler, le plus possible d'assignats. Mais pour arriver à ce résultat, quel moyen employer ? Il y avait lieu, selon lui, de décréter la cession ou la vente par la Nation de tous les prix de vente à elle dus par les acquéreurs

de biens nationaux, en principal et intérêts, avec subrogation dans tous ses droits et privilèges donnée sous sa garantie formelle. Ce moyen présentait un double avantage : d'une part les capitalistes qui ont beaucoup d'assignats en stagnation placeront leurs fonds d'une façon sûre, sous la triple garantie de l'Etat, de l'immeuble vendu et de l'acquéreur, et, de l'autre, les assignats, dont le nombre se trouvera réduit, augmenteront de valeur et par suite on aura chance de voir le numéraire reparaître, et le prix des marchandises baisser[1]. La Convention, dans son décret du 5 juin 1793, adopta ces conclusions, et, pour inciter davantage les acquéreurs de Biens nationaux à se libérer avant l'échéance des termes, elle leur accorda une prime de 1/2 p. 100 pour chaque année d'anticipation, avec remise des intérêts, le tout à la condition que la libération serait faite avant le 1er octobre suivant; (délai qui fut ensuite prorogé jusqu'au 1er janvier)[2]. Comme conséquence, elle décida que les assignats provenant de ces opérations seraient annulés et brûlés.

Mais la mesure n'eut pas les heureux effets que l'on espérait, et resta sans influence utile sur la valeur des assignats, qui continuèrent à se déprécier progressivement.

Le besoin d'argent était bien, en réalité, surtout

1. Voir le rapport de Balland, séance du 5 juin 1793.
2. Décret du 13 septembre 1793.

après l'insuccès de la mesure du 5 juin, le véritable stimulant de la Convention, comme en témoignent toutes ses décisions financières.

Par le décret du 6 ventôse an III (24 février 1795), elle abrège les termes de paiement à insérer dans les ventes. Ainsi il faut qu'à l'avenir le prix soit payé, savoir : un quart dans le premier mois, et le surplus en six années et par sixièmes. De plus la prime allouée aux acquéreurs, disposés à se libérer par avance, est élevée de 1/2 p. 100 à 2 p. 100 par chaque année d'anticipation.

Mais, idée invraisemblable, au lendemain du jour où elle avait déclaré abolir les loteries nationales comme immorales, n'imagina-t-elle pas de recourir aux loteries pour arriver à l'aliénation des biens meubles et immeubles nationaux ?

Le 29 germinal an III, en effet, elle décréta :

Que les maisons et bâtiments appartenant à la Nation seraient aliénés successivement par voie de loterie à raison de 50 livres le billet ; et que l'on commencerait par les maisons des émigrés ;

Et que les tirages de cette loterie se feraient de mois en mois tant qu'il y aurait des objets à vendre.

Thibault, au nom de la Commission des finances, avait proposé qu'il y eût dans chaque loterie 50 lots de maisons d'émigrés, 150 lots de meubles et effets précieux et 39.800 lots de bons au porteur admissi-

bles en paiement de biens nationaux, ce qui devait faire 40.000 billets gagnants ; l'émission d'un million de billets à 50 livres chacun aurait produit une rentrée de 50 millions.

Le décret, rendu le 8 prairial an III, sur cette proposition, fut conçu en termes un peu différents; il porta que les lots seraient composés de meubles et immeubles provenant des émigrés pour 1/2, et pour l'autre moitié de bons au porteur admissibles en paiement de biens nationaux. L'exécution de ce décret fut immédiate, car, dès le 19 prairial suivant, on arrêta le libellé et on ordonna l'impression des prospectus de la première loterie.

II

Le 12 prairial an III, la Convention conçut un nouveau mode de vente, celui par lequel chaque citoyen pouvait se faire adjuger à *l'amiable* et *sans enchère* tel bien national à vendre qu'il désirait, « en se soumettant à payer en assignats le denier 75 du revenu annuel de 1790, déterminé par les baux existants », c'est-à-dire 75 fois ce revenu augmenté des charges, et à la condition de solder son prix dans les 3 mois, avec intérêts à 5 p. 100. Pour les immeubles non loués en 1790, c'était le montant du principal de la contribution foncière de 1792, multiplié par 5, qui servait de base au denier 75.

Ce décret, si l'on en interprète bien les termes, semble donner le résultat suivant :

Un immeuble d'un revenu de 1.000 fr. était vendu 75.000 fr. alors que, d'après les conditions des ventes primitives de mai 1790, il aurait été estimé et soumissionné à 22.00 fr., mais le bénéfice, qui semble considérable, n'existait pas ; il se traduisait au contraire par une perte. Le prix en effet

étant payable en assignats, et l'assignat, au temps de la nouvelle loi du 12 prairial, valant au maximum 10 p. 100 de son chiffre nominal, l'Etat, en l'an III, recevait un prix qui en numéraire ne représentait que 7.500 livres, alors qu'en 1790 il aurait reçu un prix qui en numéraire représentait 22.000 livres.

L'opération, faite dans ces conditions, était donc déplorable pour l'Etat, mais elle ne l'était pas pour les particuliers, qui se ruaient, c'est le mot, sur ce mode d'acquisition puisque, pour une seule parcelle de terre, on a compté jusqu'à 501 soumissions. Avec une étrange naïveté, Balland qualifiait la loi du 12 prairial de salutaire, et se réjouissait du mouvement donné aux ventes, tout en constatant l'agiotage scandaleux qui se faisait sur ces biens, et en citant notamment ce fait que des soumissions s'étaient vendues et revendues 3 ou 4 fois avec bénéfices. Mais Rewbell et Cambacérès, plus clairvoyants, étaient d'avis que le système de vente amiable opérait la ruine des finances ; aussi proposèrent-ils la suppression de l'exécution de la loi. L'Assemblée accepta de suite la proposition, et peu de jours après, — le 27 prairial an III (15 juin 1795), — elle fixa définitivement le mode des ventes, en rétablissant l'obligation des enchères avec la soumission pour base ; elle décida même que les adjudications amiables déjà consenties étaient annu-

lées et ne vaudraient provisoirement que comme soumissions. Les prix devaient être soldés jusqu'à concurrence du montant de la première offre dans les trois mois, et le surplus dans les trois mois suivants, le tout sans intérêts jusqu'aux échéances.

Mais cette décision n'eut pas une portée bien durable, car le Directoire, lors de son avènement, attribuant aux formalités prescrites pour les ventes son embarras à réaliser les millions mis à sa disposition en valeurs métalliques, demanda à n'être plus assujetti à ces formalités; et aussitôt intervint la loi du 28 ventôse an IV (18 mars 1796), qui lui donna indirectement satisfaction. Cette loi créait des mandats territoriaux emportant hypothèque et délégations spéciales sur les biens nationaux, et autorisait tout porteur de ces mandats à se présenter à l'administration du département de la situation, et à se faire immédiatement consentir la vente de l'immeuble qu'il voulait acquérir, et ce, au prix de l'estimation qui en serait faite, à la condition qu'il en paierait le prix en mandats, moitié dans la première décade, et l'autre moitié dans les trois mois.

La valeur des biens à vendre était fixée sur le pied de 1790 et calculée à raison de 22 fois le revenu net pour les terres, prés, bois et vignes, et à raison de 18 fois pour les maisons et usines.

N'étaient pas compris dans les domaines natio-

n aux hypothéqués aux mandats les bois et forêts au-dessus de 300 arpents, et les maisons destinées à un service public.

Enfin tous les assignats devaient être échangés dans les 3 mois contre des mandats territoriaux, pour être ensuite brûlés.

Nous voilà donc revenus au principe des ventes amiables ; si ce principe est maintenant établi d'une façon définitive, certaines de ses conditions, ainsi que nous le verrons plus loin, feront l'objet de modifications importantes. Mais il ne supplanta pas pour autant le système des ventes par adjudication, qui fonctionna parallèlement avec lui.

Aux décisions plus haut énoncées, en succédèrent d'autres, dont les seules intéressantes sont les suivantes.

On modifia encore le mode et les termes de paiement, en stipulant que les prix des biens nationaux seraient payables : pour 1/10 en numéraire, dont 1/2 dans les 10 jours et 1/2 dans les 6 mois, pour 4/10 en 4 obligations ou cédules dans les 4 ans et par quart avec intérêts, et pour le surplus en fournitures de l'Etat, ou en bordereaux de liquidation de la Dette publique, en bons de réquisitions, bons de loterie, ou inscriptions sur le grand livre de la Dette perpétuelle; ces dernières inscriptions n'étaient admises que jusqu'au 1er messidor suivant (Décision du 16 brumaire an V — 6 nov. 1796).

Les ventes des biens nationaux et les reventes, qui avaient au début été déclarées exonérées des droits proportionnels d'enregistrement pendant 15 ans, ne jouirent pas longtemps de cette exemption. Des quotités différentes leur furent appliquées progressivement jusqu'au 14 thermidor an IV (1er août 1796), époque à laquelle la loi les soumit, comme les autres aliénations, à la totalité des droits, sans distinction d'origine.

Après le Directoire, sous le Consulat, il se fit un grand ralentissement dans les ventes, que peu à peu on tendit à supprimer. Une loi annula les acquisitions de personnes qui n'avaient pas payé leurs termes alors échus ; une autre restitua aux chevaliers de Malte français leurs biens personnels non vendus (23 frim. an VIII — 14 déc. 1799) ; une autre déclara qu'il serait sursis provisoirement à la vente des domaines nationaux (9 flor. an IX — 29 avril 1801) ; par le concordat de 1801, l'Eglise s'interdit toute revendication sur les biens qui lui avaient été enlevés ; etc. Enfin on rendit au clergé ses églises, presbytères, et jardins attenants, dont on n'avait pas encore disposé.

La Restauration ne procéda à aucune vente, mais elle maintint en possession les acquéreurs des biens nationaux. La Charte du 4 juin 1814 porta en effet « que toutes les propriétés étaient inviolables, sans exception de celles appelées nationales, la loi ne

mettant aucune différence entre elles » ; et lorsque la loi du 6 décembre 1814 fit aux émigrés la restitution de leurs biens non vendus, elle proclama de nouveau l'inviolabilité des droits des acquéreurs.

Dès ce moment on se préparait à indemniser, comme il sera dit plus loin, tous les émigrés, à qui la restitution de leurs biens n'avait pas été faite.

III

On voit que la législation sur les ventes nationales a suivi des étapes différentes, portant chacune l'empreinte de l'esprit du Gouvernement qui l'a édictée. Parallèlement à cette législation et comme son mode d'exécution, il s'en était établi au début une autre, liée à elle, celle relative aux assignats, dont les émissions répétées, si fatales aux biens nationaux, devaient aboutir à un véritable désastre. Auquel des divers régimes, inventeurs de pareilles lois, convient-il d'attribuer la cause de ce désastre ?

D'après M. René Stourm, qui pose la même question, la Convention n'avait pu, ni à son avènement ni à son départ, liquider honorablement le papier-monnaie, et le Directoire, pris dans le même engrenage, subit les mêmes nécessités. Aussi pense-t-il qu'il y a lieu de faire remonter la véritable responsabilité de la catastrophe à l'Assemblée constituante, qui « en pleine paix, et par crainte de l'impopularité des, impôts, créa les assignats, préférant les déplorables illusions du papier-monnaie aux salutaires

procédés d'une administration régulière [1] ». Malgré l'autorité qui s'attache aux appréciations toujours judicieuses de cet écrivain, nous considérons que celles tendant à excuser ainsi la Convention et le Directoire sont empreintes d'une excessive bienveillance. Un principe quel qu'il soit, surtout de la nature de celui qui nous occupe, n'a de valeur que d'après l'usage qu'on en fait. Or le principe des assignats créé par l'Assemblée constituante renfermait en lui des conditions telles, qu'appliqué dans les termes et les limites où il était conçu, il n'eût pas eu les conséquences que détermina son développement ultérieur. Ces conditions étaient nettement indiquées par Pétion, à la séance du 19 décembre 1789, où fut décidée la question des assignats. « Nous avons à notre disposition, disait-il, des fonds ecclésiastiques et domaniaux ; créons des obligations à ordre ; faisons-leur porter un intérêt ; assignons-leur un paiement certain. » Ce qu'il comprenait n'était donc pas la création d'un papier-monnaie, mais seulement l'émission d'un véritable emprunt, productif d'intérêts, d'une importance limitée, et garanti par un gage spécial, aussi la décision qui fut prise sur ces inspirations n'avait-elle, dans sa conception originaire, rien d'anormal. Et si l'Assemblée constituante, méconnaissant, peu

1. *Les Finances de l'ancien Régime et de la Révolution*, t. II, p. 328.

de temps après, certaines règles qu'elle venait de tracer, convertit en papier-monnaie, sans intérêt et à cours forcé, les bons sur la Caisse de l'Extraordinaire, nous ne saurions, — pas plus qu'à l'Assemblée législative, — lui tenir rigueur, car les émissions faites par ces deux assemblées, et dont le total s'éleva à peine à 2 milliards 700 millions [1], ne dépassèrent pas des proportions modérées, ces proportions étant inférieures de beaucoup au pair des biens donnés à titre de gage. Au contraire nous devons nous montrer sévère pour la Convention et le Directoire parce que non seulement ils méconnurent les mêmes règles, mais encore par ce qu'ils commirent la faute inexcusable de demander à ce gage, d'une valeur relativement restreinte, un crédit illimité. On sait en effet que sur les biens nationaux, évalués à 5 milliards environ, ils ne craignirent pas de faire reposer une émission colossale de plus de 45 milliards, c'est-à-dire de donner à leurs prêteurs un gage ne représentant que le 9e du chiffre nominal des emprunts. Leur faute a donc consisté non dans l'application du principe, mais dans l'abus qu'ils en ont fait.

Du reste, M. Stourm ne semble-t-il pas, à la fin de l'exposé de sa thèse, comme gagné à une impression à peu près conforme à la nôtre, ainsi qu'il

1. R. Stourm, *les Finances de l'ancien Régime et de la Révolution*, t. II, p. 306.

résulterait des pages suivantes, où il dit : « La Convention constata le mal de la situation sans jamais vouloir en reconnaître les véritables causes ; elle attribua la décadence des cours des assignats aux manœuvres des ennemis de la République, aux Anglais, aux émigrés, aux agioteurs, à tout le monde, à toutes choses, sauf à l'excès des émissions... Il fallait à tout prix continuer l'émission à outrance... C'était le temps où le génie de Cambon était dans ces mots : Émettre et toujours émettre des assignats. » Et plus loin : « Les Jacobins avaient un but exclusif : épuiser le présent en sacrifiant l'avenir. Le lendemain ne compta jamais pour eux ; les affaires furent menées chaque jour comme s'il s'agissait du dernier [1]. » Peut-on dépeindre, sous des couleurs plus sombres, les intentions des hommes d'alors, et mieux condamner leur esprit financier ?

1. *Les Finances de l'ancien Régime et de la Révolution*, t. II, chap. 23 et 28.

CHAPITRE IV

LES VENTES AUX MUNICIPALITÉS ET LES PRÉLIMINAIRES DES VENTES AUX PARTICULIERS

I

L'Assemblée entreprit son œuvre avec confiance, le succès lui semblant assuré, grâce à l'intervention des municipalités.

Nous ne reviendrons pas sur la procédure qu'il fallait suivre pour arriver aux ventes, ni sur les conditions auxquelles elles avaient lieu ; rappelons seulement que, en vertu d'une stipulation importante, les biens étaient déclarés vendus libres de toute hypothèque de la dette du clergé, de toutes rentes, redevances, prestations foncières, comme aussi de tous droits de mutation, de droits seigneuriaux ou fonciers, qui avaient été déclarés rachetables par les décrets du 4 août 1789 et du 15 mars 1790, la Nation étant chargée du rachat desdits droits. C'était là la garantie habituelle que donne tout vendeur à son acquéreur. Mais qu'était cette

hypothèque, que l'on avait originairement attribuée aux assignats sur les biens nationaux? Quel droit conférait-elle ? On ne mit pas longtemps à reconnaître qu'elle n'en conférait aucun, et qu'elle était purement nominale, puisque les émissions d'assignats n'avaient entre elles aucun rang d'antériorité, et que les porteurs, ne pouvant exercer sur les prix de vente aucune action, n'étaient en réalité que de simples créanciers chirographaires. Les assignats mentaient donc à leur nom, et à leur première destination.

Les municipalités répondirent avec zèle à l'appel de l'Assemblée nationale dont elles partageaient en général les vues, ainsi qu'il résulte de leurs délibérations. « Le Conseil général de la commune, dit l'une d'elles, considérant : qu'il est très intéressant pour la tranquillité publique d'assurer la prompte exécution des décrets de l'Assemblée nationale, et que la vente des biens nationaux aux municipalités tend à remplir cet objet; qu'elle tend aussi à rétablir le commerce, et à tranquilliser les créanciers de l'Etat; qu'il en doit même résulter, d'après les décrets de l'Assemblée Nationale, un avantage particulier pour la commune, au moyen du bénéfice d'un seizième qui est attribué aux municipalités sur le produit des reventes, sans être exposées à aucune perte, ni sur le principal puisqu'il doit être compté « de clerc à maître » du produit des reventes, ni sur

les revenus, puisqu'elles doivent les conserver à la charge de payer seulement les intérêts des 3/4 du prix qui sera fixé... ; Délibère que la municipalité demeure autorisée à faire des soumissions pour acquérir des biens nationaux à portée de la ville et dans l'étendue du département jusqu'à concurrence de 8 millions (1). » Cette délibération révèle bien le sentiment qui l'a dictée, car elle ajoute : Les soumissions que nous ferons seront une nouvelle preuve du patriotisme dont les citoyens de notre ville ont, par l'importance de leurs contributions volontaires, donné une preuve non équivoque.

1. Délibération du Conseil général de la commune de Dijon, du 28 mai 1790.

II

Pour déterminer le choix des immeubles qu'elles voulaient acquérir, les municipalités trouvaient des renseignements précieux dans les inventaires que l'Assemblée nationale avait prescrits par ses décrets du 29 février, du 19 et du 24 mai 1790, et qui devaient comprendre l'état détaillé non seulement du mobilier appartenant aux maisons religieuses, mais encore du revenu de leurs biens fonciers. Ces inventaires ont, en outre, l'avantage de nous initier à la vie financière d'existences jusque-là fermées, et de nous faire indirectement connaître le rendement de certains immeubles ainsi que le montant des mercuriales d'alors.

Citons notamment, en termes sommaires, le budget des Bénédictins de l'abbaye de Saint-Bénigne de Dijon, présenté aux autorités municipales, à titre d'inventaire, le 29 août 1790, et qui se résume de la façon suivante :

Les recettes annuelles comprenaient :

1. Différentes rentes et redevances en nature, dues par l'Evêque, comme représentant l'abbé de

Saint-Bénigne, pour un chiffre total de...... 17.914 liv.

Dans ces redevances, la mesure de blé [1] est comptée à 4 liv. ; la mesure d'avoine [2] à 1 liv. et demie, le poinçon de vin [3] de Marsannay-la-Côte à 33 liv. ; celui de Chaignay à 19 liv. et le moule de bois [4] à 11 liv.

2. Les récoltes que faisaient les religieux sur leurs propres biens, évalués savoir : pour les vignes de Dijon, Larrey et Talant, produisant 2 poinçons par journal [5], et dont le vin se vendait 75 liv. 10 sols l'un ; pour les vignes de Couchey produisant 4 poinçons par journal, et dont le vin se vendait 37 liv. 10 sols l'un ; et pour les prés dont la récolte valait 24 liv. la soiture [6], lesdites récoltes évaluées, net de frais de vendange et de culture, à.... 1.686 »

3. Les loyers de 20 maisons à Dijon et à la campagne, et les fermages de 12 fermes, d'un moulin et de terres éparses pour........... 26.861 »

4. Les dîmes perçues en divers lieux, pour.... 15.500 »

5. Et des rentes diverses, pour............... 12.819 »

Total des revenus.................. 74.780 liv.

Les charges annuelles s'élèvent à 29.671 livres, et consistent en : 1° les réparations aux bâtiments (excepté celles de l'Eglise qui incombent à l'évêque), pour 9.384 livres ; 2° les portions congrues dues

1 et 2. La mesure à grains équivaut à 3 décalitres.

3. Le poinçon, muid ou tonneau, à 226 litres, et la feuillette à moitié, ou 113 litres.

4. Le moule de bois, à 1 stère 46'.

5. Le journal de vigne, à 34 ares 28 cent., ou 8 ouvrées de 4 ares 28 cent. chacune.

6. La soiture, à 34 ares 28 cent.

aux curés de 11 paroisses, pour 6.874; 3° taxes et bureau des décimes, pour 5.342 livres; 4° frais du culte pour 2.951; 5° rentes diverses pour 5.120 livres.

En sorte que l'excédent d'actif annuel s'élevait à 45.109 livres.

Le mobilier décrit dans l'inventaire n'était pas en rapport avec cette situation; mais il l'était avec les goûts des religieux qui, au nombre de 20, occupaient l'abbaye. L'argenterie notamment ne comprenait que 28 couverts, 6 grandes cuillères et 12 petites. Par contre, la Bibliothèque renfermait 7.661 volumes, parmi lesquels on voit figurer « l'Encyclopédie in-folio, édition de Paris[1] ».

De l'inventaire dressé à la même époque chez les Carmes, il résulte que le couvent de Dijon, occupé par 8 prêtres, possédait une quarantaine de petites maisons situées pour la plupart à la ville, de 6 domaines affermés 3.223 livres, et que les Pères cultivaient par eux-mêmes un gros domaine composé de 160 journaux de terre, de 15 soitures de prés, et de 99 arpents de bois. L'excédent des recettes annuelles ne dépassait les dépenses que de 8.600 livres.

Dans la bibliothèque on comptait plus de 4.700 volumes.

La vie ici semblait devoir être moins large, mais qu'importait aux religieux la richesse d'une abbaye?

1. Archives municipales de Dijon, Biens nationaux, lettre N.

Ne profitait-elle pas exclusivement au bénéficier qui toujours se montrait parcimonieux vis-à-vis d'eux ? Jamais ils ne se sont plaints, si ce n'est à titre d'exception, du sort matériel qui leur était fait, et quand, lors des inventaires, les municipalités les interrogèrent sur leurs projets d'avenir, tous, ou presque tous, déclarèrent « supplier l'Assemblée nationale de leur conserver la résidence dans la maison où il s'étaient retirés pour prier et travailler ».

III

C'est dans ces conditions, et sous la poussée d'un sentiment politique plutôt que dans un intérêt financier, comme nous venons de le dire, que les municipalités répondirent à l'appel de l'Assemblée. Leurs soumissions affluèrent, apportant des propositions d'acquisitions pour des sommes importantes. Pour prouver le mouvement qui s'établit dans ce sens, donnons la liste des ventes consenties par l'Assemblée aux municipalités pendant un mois, — le mois de novembre 1790 :

Chartres	3.615.087 liv.
Châteaudun	623.864 »
Corbeil	184.646 »
Etampes	113.930 »
Norville, près Corbeil	57.200 »
Ormoy (Seine-et-Oise)	948 »
Orléans	1.727.868 »
Paris	5.297.234 »
Pontoise	494.495 »
Vaize-Lyon	105.704 »
Total	12.220.986 liv.

L'exemple donné par les villes fut promptement

suivi par les municipalités de moindre importance qui, elles aussi, tinrent à honneur de marquer leur patriotisme en prenant part au démembrement de l'avoir du clergé. Le département de la Côte-d'Or, par son district de Dijon, composé, sauf la ville de Dijon, de communes exclusivement rurales, et par ceux de Saint-Jean-de-Losne, de Semur, et autres qui étaient composés de même, apporta un gros contingent aux soumissions présentées à l'Assemblée. Les communes du district de Dijon, et plus spécialement Dijon, entamèrent fortement les biens de tous les établissements religieux de la région, sans aucune exception, afin de rendre plus certaine la dislocation de chacun d'eux. Aux Chartreux, on préleva des biens pour 472.000 livres; à l'Evêché pour 757.000, dont les trois grands moulins de la ville; aux Bénédictins pour 206.000 ; aux Bernardines pour 126.000; aux Dames du Refuge, aux Dames de la Visitation, aux Bénédictines, aux Carmes, aux Cordeliers, aux Minimes, aux Lazaristes, aux Ursulines, aux Carmélites, etc.., à chacune pour des sommes moindres, mais toutefois importantes. C'est dans cette série de soumissions et par la municipalité de Saint-Jean-de-Losne, que l'abbaye de Citeaux fut découronnée [1]. A 408.000 livres seulement fut soumissionné et attribué à ladite municipalité tout ce qui en formait la tête, c'est-à-

1. Archives du département de la Côte-d'Or, qq. 11, 22 ou 21.

dire les bâtiments composant l'abbatiale, la maison conventuelle, l'église, et les dépendances immédiatement groupées autour d'elle et consistant en environ 1.545 journaux et soitures. Ainsi allait disparaître ce cloître, fondateur de 3.200 monastères d'hommes et de femmes [1], et qui, pendant plus de 7 siècles, avait rempli le monde de son nom, et de sa puissance.

Les dépouilles de la Sainte-Chapelle, de la collégiale de Saint-Jean, des chapitres de Nuits, Langres et Autun, de la cathédrale de Dijon, et des prieurés furent revendiquées par de nombreuses municipalités. Quant aux biens des 14 cures et des 31 chapelles du clergé séculier, de petites communes, sur le territoire desquelles ils étaient situés, les accaparèrent. Par un seul décret, l'Assemblée adjugea aux municipalités du district de Dijon un gros lot d'immeubles moyennant le prix total de 4 millions 857.000 livres.

Si l'on fait porter les opérations sur le royaume tout entier, on constate qu'à différentes époques le résultat était le suivant :

Du 17 au 27 décembre 1791, le Comité d'aliénations reçut de 91 districts des demandes s'élevant à 270 millions 589.714 livres, qui, jointes aux ventes précédemment consenties à 239 districts pour 1 milliard 233 millions 264.528 livres, formaient, à la

1. Courtepée, *le Duché de Bourgogne,* t. II, p. 386.

date du 1er novembre 1791, un total de ventes aux municipalités de 1 milliard 503 millions 854.242 livres pour 330 districts [1].

Au 7 février 1792, le total s'élevait à 2 milliards 225.774 liv. pour 506 districts.

D'un autre côté, Pétion, maire de Paris, déclarait à la même époque à l'Assemblée que les biens à la vente desquels la municipalité de Paris avait procédé, du 18 octobre 1790 à la fin de 1791, et estimés 24 millions 668.643 livres, avaient été vendus 39 millions 286.083 livres [2].

Les municipalités étaient d'autant plus portées à soumissionner qu'elles touchaient le seizième du prix des reventes au fur et à mesure des encaissements, et pour beaucoup d'entre elles le profit était appréciable. La municipalité de Saint-Jean-de-Losne, du département de la Côte-d'Or, qui, dans le cours de 1791, avait revendu des biens pour 2 millions 760.776 liv., avait droit à une commission totale de 172.548 liv. Et comme les acquéreurs payèrent sur leurs prix avant le 1er janvier 1792, la somme de 691.783, dans la seule année 1791, elle encaissa 43.236 liv. à titre de commission [3].

1. Séance du 27 décembre 1791.
2. Séance du 7 février 1792.
3. Archives départementales de la Côte-d'Or, Q. 21.

IV

Les municipalités avaient le droit de se porter soumissionnaires pour tous immeubles quelconques, en quelques lieux qu'ils fussent situés, même situés en dehors de leur territoire. Mais ce droit, qui pouvait nuire aux municipalités sur le territoire desquelles étaient situés les immeubles, comportait, au profit de ces dernières, une restriction.

Toute municipalité était en effet tenue, dans les 15 jours qui suivaient le décret d'acquisition, de faire afficher, dans plusieurs lieux déterminés par la loi, un état détaillé des objets acquis, avec l'indication des soumissions ; et, de plus, si les acquisitions comprenaient des immeubles situés en dehors de son territoire, elle devait le notifier à la municipalité de la situation, qui, ainsi avertie, avait, pour former sa demande en subrogation, le délai d'un mois, à peine de forclusion.

La municipalité qui s'était fait subroger jouissait de la totalité du bénéfice du 16e, alloué par le décret du 14 mai aux municipalités soumissionnaires ;

toutefois il était déduit de ce 16e un quart au profit la première municipalité.

Ce droit ne fut pas exercé en général ; ainsi nous n'en voyons aucun exemple dans les opérations de la ville de Dijon, qui pourtant s'étendaient très au loin, ni dans celles de Saint-Jean-de-Losne, dont les soumissions s'appliquaient à 32 communes de son district ; ce qui tendrait encore à prouver que le sentiment politique était le guide principal des municipalités.

V

Les reventes, que les municipalités allaient consentir aux particuliers, avaient lieu devant le Directoire du district de la situation, et se faisaient par voie d'adjudication aux enchères, et aux conditions d'un procès-verbal dont lecture était donnée publiquement. Contrairement à ce que commandait l'importance des biens mis en vente, les renseignements fournis par le procès-verbal, et que les acquéreurs avaient grand intérêt à connaître, étaient pour la plupart écourtés, et les conditions sommairement indiquées.

Tout d'abord, l'origine de propriété, — élément essentiel d'un acte d'acquisition, — faisait complètement défaut. L'omission en était intentionnelle comme répondant à des instructions générales de l'Assemblée : on annonçait purement et simplement que l'immeuble à vendre provenait de tel établissement religieux, et rien de plus. Qu'importait de remonter plus haut? La Nation ne promettait-elle pas une possession paisible? N'était-elle pas garante de toute hypothèque, de tous troubles et

évictions ? Si, assurément ; mais outre que les énonciations d'une origine attestent la régularité de la propriété, elles identifient avec la nature et l'importance des droits de l'immeuble, et mettent en évidence, par la relation des titres, tout ce qui en augmente ou en diminue la valeur, comme les servitudes actives et passives, et c'est pour cela que le silence gardé pouvait être préjudiciable aux acquéreurs.

D'un autre côté les désignations étaient en général données d'un façon incomplète : on mettait en vente tant de journaux de terres en plusieurs pièces, situés sur tel territoire déterminé, sans indication de joignants ni de limites, en sorte que l'acquéreur était, le cas échéant, impuissant à poursuivre des revendications ou à y répondre. Quant aux conditions de paiement ou autres, aucune, en général, n'était bien précisée, et pour les connaître il fallait se reporter aux nombreux décrets qui réglaient la matière, et auxquels il en était référé. En somme, et à part les enchères, dont le nombre par première et dernière et la quotité étaient soigneusement indiqués, tout était laissé souvent à une rédaction vague, contrastant avec la rédaction minutieuse toujours observée par les tabellions d'autrefois et les notaires d'aujourd'hui.

VI

Les adjudications aux particuliers se firent donc dans toute la France sous des charges et conditions à peu près identiques, dont les formules nous sont connues. Quant au fond, en attendant que les Archives départementales, où sont déposés les procès-verbaux qui les constatent, nous révèlent d'une façon générale leurs secrets, nous allons, en vue d'une Etude aussi concluante que possible, utiliser, comme le porte notre Introduction, les publications déjà parues, concernant différents points du territoire. Puis, pour multiplier et préciser davantage nos informations, nous prendrons, pour champ d'enseignement, tout d'abord l'un des départements où la propriété « rurale », — richesse principale de la France, — est prédominante, en choisissant de préférence le département de la Côte-d'Or, parce que, plus que dans tous autres, cette propriété s'y manifestait sous les formes les plus larges et les plus variées, — et ensuite la Ville de Paris, où l'élé-

ment à observer avait un caractère exclusivement « urbain ».

Les indications, que nous allons ainsi fournir sur ces derniers points, sont, pour la majeure partie, inédites.

CHAPITRE V

LES VENTES IMMOBILIÈRES AUX PARTICULIERS DANS LES DÉPARTEMENTS

PREMIÈRE PÉRIODE (1789-1792).

Les Ordres religieux avaient en grand nombre pris racine dans le département de la Côte-d'Or, et, après plusieurs siècles, beaucoup d'entre eux y déployaient d'immenses rameaux qui répandaient sur la propriété une ombre souvent trop épaisse. Lors de la Révolution, on en comptait 110, — 72 ordres d'hommes et 38 ordres de femmes, — exerçant, les uns dans de faibles proportions, d'autres au contraire dans des proportions considérables, le droit de propriété. A quoi il convient d'ajouter 10 ordres militaires religieux. Dans ce clergé régulier figuraient notamment : l'abbaye de St-Bénigne de Dijon, dont l'avoir territorial s'étendait sur environ 84 communes, l'abbaye de Bèze sur 39, l'abbaye de Molême sur 70, le grand prieuré de Saint-Vivant sur 62, etc. L'abbaye de Clairvaux, bien qu'étrangère au département, avait un pied dans

26 communes; Cluny dans une seule, à Gevrey, où elle possédait pressoirs et vigne au crû de Chambertin. Mais la reine de toutes était l'abbaye de Citeaux, qui, accaparant la meilleure part du territoire, détenait, au milieu du XVIII[e] siècle, dans les seules limites du département de la Côte-d'Or :

L'abbaye et ses dépendances ;

15 fermes ;

3 moulins, 2 huileries et 2 tuileries ;

18 étangs ;

Et de grands massifs de bois ;

Le tout représentant une contenance approximative :

De 4.380 journaux en terres ;

De 1.800 soitures en prés ;

Et de 4.500 arpents en bois [1] ;

Non compris une certaine quantité de vignes, parmi lesquelles il faut citer le célèbre clos Vougeot.

Plus loin nous suivrons, avec le plus de précision possible, le sort de la presque totalité de ces immeubles, au moment où ils seront dispersés par la vente des biens nationaux.

De son côté le clergé séculier, avec ses 3 évêchés, son séminaire, ses chapitres épiscopaux, ses 13 églises collégiales, ses 16 églises paroissiales, ses

1. Le journal de terre et la soiture de pré équivalent chacun à 34 a. 28 c., et l'arpent de 100 perches, à 51 a. 03 c.

nombreuses fabriques, cures et chapelles, avait lui aussi un patrimoine foncier assez important ; mais la nécessité, — encore un instant reconnue, — de son institution lui valut, pour quelques-uns de ses immeubles, le privilège de certains sursis.

Quoi qu'il en soit, dans la première et courte période qui s'étend du mois d'octobre 1790 au 1er janvier 1792, le nombre des ventes, tant urbaines que rurales, auxquelles procédèrent les districts du département sur environ 629 communes, s'éleva à plus de 2.670, chiffre qui doit paraître d'autant plus considérable qu'il s'applique exclusivement aux biens ecclésiastiques, les ventes des biens des émigrés n'étant pas alors commencées.

I

Les établissements religieux, et principalement les Bénédictins et les Carmes, possédaient dans la ville même de Dijon, et dans la banlieue immédiate, de nombreuses maisons destinées à la location. Si l'on compte tous les immeubles de cette nature que la municipalité venait d'acquérir en vertu d'un premier décret de l'Assemblée, on peut évaluer à 60 environ le nombre de maisons qui, sortant brusquement de l'immobilisation, allaient dans une courte période être mises en vente.

Certains économistes prétendent que, dans les villes, l'exercice du droit de propriété, en ce qui concerne les maisons, n'est qu'une spéculation, parce que c'est en général pour les revendre qu'on les bâtit [1]. Si l'observation est juste à l'égard de Paris et de certaines grandes villes de la province, elle ne l'est assurément pas pour les autres ; elle l'est moins encore si on l'applique au temps qui nous occupe. Il se produisait alors habituellement

1. Flour de Saint-Genis, *la Propriété rurale en France*, t. II.

ce fait particulier aux petites localités, à savoir que chacun tend à habiter son propre immeuble, surtout quand il n'a pas l'esprit de déplacement. N'était-ce pas dans leurs propres hôtels que s'organisait et s'écoulait l'existence des conseillers au parlement et des autres fonctionnaires, appelés presque tous à cette époque à suivre sur place leur carrière ? N'était-ce pas aussi dans les habitations à eux léguées par leurs pères que naissaient et mouraient les membres de la noblesse et de la bourgeoisie ? En sorte que jusqu'à la Révolution la clientèle des propriétaires, dont les maisons, en général de peu d'importance, étaient à louer, se composait presque exclusivement de petits commerçants et de petits rentiers, et quand surviendront les ventes nationales, ce seront ces derniers qui, en grand nombre, en tireront profit, réalisant ainsi leur rêve d'habiter chez eux.

Le tableau ci-dessous permettra de juger des conditions de prix, de personnes et de taux de placement, auxquelles se consentirent, sous les premières années de la Révolution (1790 et 1791), les ventes relatives à la petite propriété urbaine [1].

1. Archives départementales de la Côte-d'Or, Q., nos 193, 194.

Années 1790-1791.

SITUATION A DIJON	LOYERS	ESTIMATIONS	Adjudications	ADJUDICATAIRES
	liv.	liv.		
Rue de la Prévôté.	190	4.233	4.420	J.-B. Gayet, locataire.
Place des Cordeliers	1.200	31.500	36.500	Durandin, locataire.
Rue St-Martin.....	700	7.000	13.500	Jolyet, vinaigrier.
Rue Maison-Rouge.	238	4.630	5.250	Jeanty, marchand.
Cour St-Vincent...	350	5.000	7.600	G. et A. Gabet, hommes de loi.
Rue du Bourg.....	330	8.000	11.000	J. Poirin, locataire
Rue Charbonnerie.	225	1.600	3.350	Pre Bréon.
Rue de la Chouette.	326	3.200	7.000	Ve Mille, marchande.
Rue et place Notre-Dame	250	1.500	2.800	Duleu, entrepreneur, et Ossan, tailleur.
Totaux........	3.809	65.663	91.420	
Majoration des prix d'adjudication sur les estimations.		25.757		
Total égal.........		91.420		

De ce tableau il résulte que la majoration des prix d'adjudication fut de 39 p. 100 sur les estimations, et que les acquisitions donnèrent un taux de placement de 4,16 p. 100.

Du 6 novembre 1790 au 1er janvier 1792, si l'on comprend les nouvelles soumissions de la municipalité, suivies de nouveaux décrets de l'Assemblée, on compta 104 adjudications d'immeubles de cette nature, parmi lesquels figurent les articles

ci-dessus. Pour une ville dont la population n'était que de 22.890 habitants, les offres de ventes semblaient excessives, et de nature à affaiblir les cours. Tout au contraire, le résultat, ainsi qu'on vient de le voir, consacra alors, c'est-à-dire au début de la Révolution, un succès qui semblait devoir donner raison au principe des ventes.

Mais, à quelques mois de là, — au 2e semestre de 1792, — survinrent de notables changements, les opérations présentant les résultats suivants :

2e Semestre 1792.

SITUATION	LOYERS	ESTIMATIONS	ADJUDICATIONS	ADJUDICATAIRES
	liv.	liv.	liv.	
Rue du Tillot.....	930	12.300	13.400	A. Maitre et L. Berthaut, serruriers, et F. Brunet, plâtrier.
Rue St-Nicolas....	310	4.500	5.100	Cl. Gauthier et A. François, grenetiers.
Rue Maison Rouge n° 1521.........	278	3.600	5.700	Ve Madenié.
RueChabot-Charny	400	6.500	8.300	Ve Guiard.
Cour d'Epoisses...	140	1.400	2.950	Ant. Galliac.
»	100	1.500	1.850	D. Ripart, tonnelier
Rue Brulard......	350	5.400	5.750	Cl. Rénon.
Rue Chancelier-l'Hôpital	270	3.000	3.400	Goiffon, charpentier
Rue des Crais....	400	6.500	8.100	Lombard, juge.
Rue des Godrans..	766	8.660	11.800	F. Brunot, plâtrier.
TOTAUX......	3.944	53.360	66.350	
Majoration des prix d'adjudication sur les estimations..................		12.990		
TAUX de Capitalisation.....			5.94 o/o	

Ainsi, en moins d'une année, les cours se déprécient sensiblement, puisque la majoration des prix sur les estimations n'est plus que de 24 o/o au lieu de 39, et que le taux de capitalisation passe de 4,16 o/o à 5,94. C'est que la multiplicité des ventes, qui s'étaient continuées sans interruption depuis près de 3 ans, avait éclairci le nombre des enchérisseurs, et en partie épuisé leurs bourses; c'est aussi que venait d'apparaître la Convention, dont le régime allait être si menaçant pour le monde des affaires.

II

Plus que la propriété urbaine, uniquement concentrée dans 3 ou 4 villes, la propriété rurale du Clergé, qui s'étendait sur tout le territoire, et dans les plus petites communes, recevra ici un certain développement, en rapport avec son importance, et il semble que de tous les ordres qui la détenaient, celui de Citeaux est le plus à même de fournir d'utiles moyens d'analyse, ses possessions, de caractères divers, étant exclusivement rurales.

Les origines de Citeaux remontent à l'an 1100 environ. Les premières constructions, dues pour la plupart aux libéralités du duc Eudes Ier, s'accrurent promptement et se complétèrent selon les besoins de l'Ordre, dont l'effectif pendant de longues années dépassa 500 membres. Les pillages de 1589, de 1595 et de 1636, ainsi que les incendies qui éclatèrent à plusieurs époques, auraient pu en amoindrir l'importance, mais pareille à la fourmilière qui, détruite par l'orage, se reforme de suite, la cité religieuse renaissait immédiatement de ses cendres ; aussi la Révolution la trouva-t-elle se

mouvant encore, bien qu'avec un personnel réduit de près des neuf dixièmes, dans le cadre de son ancienne prospérité. Et ce cadre avait une ampleur considérable, ainsi qu'il résulte de nombreuses descriptions fournies par les contemporains. En 1667 notamment, le délégué suisse envoyé au chapitre général de Citeaux, rendant compte de sa mission, constate « que l'église ne renferme pas moins de 30 autels,... que la grande salle du chapitre sous une large voûte contient plus de 300 places..., qu'entre les deux cuisines est le réfectoire en forme d'église, élevant à une grande hauteur ses arceaux soutenus par deux files de légères colonnes, et mesurant une longueur de 63 pas et une largeur de 20,... qu'un mur d'une étendue infinie enveloppe le domaine entier qui renferme d'immenses greniers à foin, tels que le comportent des écuries où 200 chevaux peuvent être commodément hébergés ». Il considère que, par la surface et le nombre de tant de bâtiments divers, Citeaux dépasse bien des villes qu'il a parcourues. Puis au nombre des merveilles intérieures, il signale l'orgue qui, faisant entendre la voix humaine elle-même, le ravissait d'extase, les ornements enrichis de dentelles et de pierreries de la plus grande finesse, la bibliothèque avec ses livres et ses manuscrits, précieux par leur antiquité ; ensuite il promène ses regards en dehors de l'enceinte, et découvre les vastes étangs qui venaient battre le

pied des murailles, et dont quelques-uns auraient mérité par leur étendue d'être appelés lacs, ainsi que les domaines se perdant dans l'horizon[1]... Tout cela, au seul point de vue matériel, donne bien l'idée d'une chose puissante et merveilleuse, aux formes colossales. Telle elle était alors, telle, nous la retrouvons au moment où elle va disparaître.

A ce moment, et en vue de l'estimation précédant la vente, à laquelle allait procéder le Directoire du district de Dijon, l'ensemble des bâtiments avec les dépendances immédiates fut divisé en trois lots.

Le premier comprenait les bâtiments de la basse-cour, un moulin, et l'auberge, où les religieux préposaient un locataire, « chargé de débiter aux voyageurs les denrées que l'on fournit habituellement dans les auberges ». C'étaient là des biens relativement peu importants, et dont pourtant on porta l'estimation à 34 mille livres.

Dans le deuxième, figuraient l'abbatiale et la maison conventuelle. L'abbatiale avait un développement de façade de 49 toises (95 mètres) avec un rez-de-chaussée et trois étages éclairés par plus de 200 fenêtres, comprenant dortoir, cellules, chambres, etc., et reliés entre eux par des vestibules et deux superbes escaliers en pierre dont la rampe en fer allait jusqu'au haut ; la charpente à l'italienne

1. Henri Chabeuf, *Voyage d'un délégué suisse au chapitre général de Citeaux, en 1667*, chap. IV.

était revêtue d'une couverture en plomb pesant près de 15 mille livres.

Venaient ensuite : deux grands cloîtres; divers bâtiments renfermant les cuisines; le réfectoire long de 134 pieds sur 66, et dont les voûtes, soutenues de chaque côté par cinq colonnes en pierre, étaient considérées comme un chef-d'œuvre; la salle du chapitre, le logement du prieur, l'ancien logement des ducs de Bourgogne, le tout mesurant 1852 toises; le noviciat ayant 150 pieds de longueur, et enfin des bâtiments destinés à servir de boutiques à tous les corps d'état.

A 38.000 livres, — pas davantage, — fut fixée l'estimation de tous ces biens, si importants par le nombre, par l'architecture, et par les matières qui les composaient.

L'église, à elle seule, avec sa sacristie, forma le troisième lot. Là aussi, que de grandes et belles choses allaient être mises à l'encan, sur une estimation dérisoire, car on évalua 60 mille livres seulement un monument qui, mesurant 264 pieds de long sur 60 de large, comprenait une nef, deux collatéraux avec 15 chapelles, et était surmonté d'une flèche haute de 112 pieds [1]. Le plomb qui, comme toiture, recouvrait l'ensemble, — d'un poids

1. Archives départementales de la Côte-d'Or, Q. 406. Rapports des experts.

de 200 milliers, — pouvait avoir une valeur marchande de 12 à 15 mille livres.

On n'avait compris ni les statues, ni les tableaux, ni les boiseries principales, ni les cloches, ni les tombeaux, ni les autels, formellement exceptés de la vente.

La modicité des estimations était, il faut le reconnaître, en rapport avec les circonstances des temps. Affectées d'une façon spéciale à la prière, à la vie en commun, à tout ce qui touche au monde religieux, les constructions qui en étaient l'objet ne pouvaient servir qu'au monde religieux. Or, ce monde venait de s'évanouir; fatalement il laissait sans valeur des biens exclusivement adaptés à ses convenances, et que plus personne n'était à même d'utiliser. Les estimateurs avaient donc eu raison de ne tenir aucun compte de la destination des édifices, et d'apprécier uniquement les matériaux qu'on pouvait en retirer; ainsi procède l'orfèvre lorsque, n'en trouvant plus l'emploi, il doit jeter au creuset le bijou d'or, aujourd'hui démodé.

L'estimation par lots n'impliquait pas une vente morcelée; tout au contraire, à ces trois lots, on en ajouta, — pour former un seul bloc de tout le noyau patrimonial de Citeaux difficilement divisible, — 24 autres, consistant en 2 moulins, une tuilerie, 12 étangs et quantité de terres et prés d'une contenance de 1372 journaux et soitures.

Comme ces derniers immeubles avaient une destination générale, convenant au commerce et à l'agriculture, leur valeur était courante ; aussi leur donna-t-on une estimation normale, celle de 455.000 livres basée sur le revenu de 19.266 livres qu'ils produisaient alors, et qu'ils paraissaient devoir continuer à produire. Cette estimation et celle des trois premiers lots formèrent donc le total de 587.000 livres.

Le 4 mai 1791, après les formalités voulues par la loi, le Directoire du district procéda à la vente. Treize acquéreurs se disputèrent les enchères avec tant de chaleur que la totalité, — aucun d'eux n'avait demandé la division, — fut adjugée au prix élevé de 862.000 livres, qui s'appliquait pour 668.000 livres aux biens productifs de revenus. L'adjudicataire était un entrepreneur, qui déclara acquérir pour lui et cinq amis.

Le démembrement complet de la terre de Citeaux se continua sans interruption.

Tandis que les biens, qui viennent d'être vendus, étaient occupés ou cultivés par les moines eux-mêmes, les autres étaient cultivés par des tenanciers payant des fermages en argent et des redevances en nature, telles que : froment, avoine, cire, chapons et cochons gras, dont l'unité pour ces derniers était alors modiquement évaluée à 24 livres. Multipliées par le grand nombre des baux, ces redevances

avaient pu dans certaines proportions servir à alimenter la cuisine et la basse-cour des Pères, et à pourvoir au luminaire de leurs autels.

Des fermes, qui avoisinaient le pourpris principal, celle importante de Tarsul, de 802 journaux et soitures, et celle de Saule, de 324 journaux et soitures, furent les premières mises en vente, l'une sur l'estimation de 122 mille livres fixée d'après un revenu approximatif de 5.545 livres net d'impôts, et l'autre sur l'estimation de 45.288 liv. que déterminait un fermage net de 2.060. On adjugea Tarsul moyennant 191 mille livres à un capitaliste, A. Thorey, citoyen de Dijon. Quant à Saule, elle fut délivrée, ensuite de nombreuses enchères portées par 5 amateurs, à Pierre Jacquin, le fermier cultivant les terres, et ce moyennant 77.400 livres. Ces prix faisaient ressortir lesdites acquisitions au taux net d'impôts de 2,90 et 2,66 p. 100.

On vendit ensuite :

Le 14 mai, au prix de 50.300 livres, la Rente de la Forgeotte, affermée brut 1.705 livres et estimée 33.383, d'où un placement à 3,36 p. 100 brut, et à 3 p. 100 net ; les enchérisseurs étaient ici les mêmes que pour les immeubles formant le bloc de la Régie de Citeaux ;

Le 11 juin, au prix de 65.500 livres, la ferme de Bienassise, affermée brut 1.756 livres et estimée 34.397 livres. Le placement ressortait à un taux

moindre : à 2,66 p. 100 avec charge des impôts, et à 2,38 sans charge des impôts ;

Etc., etc.

A quelques lieues de leur siège conventuel, les religieux de Citeaux possédaient une terre qui pouvait être pour eux un juste sujet d'orgueil, attendu qu'elle comprenait un bien unique par sa nature, sa valeur et sa notoriété. C'est en effet de la terre de Gilly-les-Citeaux que dépendait le célèbre cru du clos Vougeot. La vente en fut promptement sollicitée, la municipalité de Saint-Jean de Losne, qui avait sous la main des acquéreurs, ayant fait sa soumission dès le 21 mai 1790. Mais une difficulté d'interprétation, qui divisa les autorités locales, en retarda l'opération. Le décret du 6 août 1790, relatif à l'aliénation des biens nationaux, ne permettait, on le sait, de vendre que les portions de bois isolées et éloignées de 1.000 toises au moins des autres bois de grande étendue, et encore à la condition que leur contenance n'excédât pas 100 arpents ; or, dans la terre de Gilly, objet des soumissions produites à l'Assemblée nationale, figurait un petit bois de la contenance annoncée de 120 arpents, et qui, de plus, tenait d'un bout aux bois nationaux; fallait-il l'éliminer de la vente ? Le Directoire du département conclut négativement, en se fondant sur ce fait que, d'après le procès-verbal d'expertise, le bois dont il s'agit « était

nécessaire à l'exploitation de la ferme, directement cultivée par les ci-devant seigneurs, et que les conditions restrictives du décret semblaient s'appliquer seulement aux bois non attachés aux fermes et métairies[1] ». L'incident fut ainsi réglé pour le moment, mais il ne tardera pas, — malgré la vente du bois opérée, — à renaître peu d'années après, en suite de la découverte faite que la contenance fixée par l'expert à 120 arpents était en réalité de 149.

L'adjudication de la terre de Gilly fut annoncée pour le 17 janvier 1791 ; à raison de son importance, on lui donna une publicité exceptionnelle, non seulement dans les grandes villes du royaume, mais encore dans celles d'Angleterre, de Hollande, d'Allemagne et autres pays étrangers.

Le clos Vougeot, article principal de la vente, a été l'œuvre personnelle de Citeaux ; c'est grâce à l'initiative créatrice des moines, à leurs méthodes de culture, qu'il a été formé, qu'il s'est développé et qu'enfin par sa renommée il s'est acquis la première place parmi les vignobles de France. A l'extrémité de la commune de Gilly, au-dessus du hameau de Vougeot, à mi-coteau, là où aujourd'hui l'œil embrasse une immense étendue ver-

1. Archives départementales de la Côte-d'Or, Q. II, Proc.-verb. du 5 décembre 1790. 251.

doyante et cultivée, il n'y avait au XII[e] siècle que des terres incultes, des friches et des pâtures morcelées. Un lopin de ces terres, — 8 journaux environ, — fut donné au nouveau monastère par des bienfaiteurs restés inconnus ; à quoi vinrent s'ajouter 4 autres journaux attenants, dont firent donation les religieux de Saint-Germain-des-Prés, seigneurs de Gilly, avec stipulation que le tout serait planté en vignes.

De là datent les premiers ceps. Le noyau était formé, il s'agrandit ensuite de tous côtés par des acquisitions successives, et par des donations nouvelles, et forma un vaste pourpris qui, dès avant le commencement du XIV[e] siècle, fut entouré de murs; on prétend que ses limites n'ont pas varié depuis. Au début, des manœuvres donnaient les deux premiers coups de culture, le reste du travail étant fait par des frères convers, mais au temps où le nombre de ces derniers, par suite de la décadence des ordres religieux, diminua, on les remplaça par des vignerons du voisinage dont le salaire pour chacun était en 1387 de 4 à 6 livres par an ! Plus tard à ce mode d'exploitation on en substitua un autre, celui de la location à moitié fruits, alors en faveur dans toute la Côte, et qui se continua jusqu'à quelques années avant la Révolution. Quand vint la vente, le clos en effet était cultivé par une quarantaine de vignerons qui, mieux rétribués qu'autre-

fois, recevaient 60 livres par an et par journal.

Les bâtiments, que les moines avaient construits dans l'enceinte, se retrouvaient à cette époque, avec leur important matériel vinaire, comprenant notamment 4 pressoirs établis aux quatre angles de la cuverie, 37 cuves, comme rangées en bataille, et de vastes foudres de la capacité de 250 hectolitres.

Les celliers étaient assez spacieux pour recevoir plusieurs récoltes ensemble ; toutefois, pendant la longue période des guerres et des troubles, on ne les utilisait pas, car toutes les récoltes, sauf celles de l'année, étaient conduites dans les bâtiments de Gilly, et mises sous la sauve-garde du château-fort.

Les moines faisaient trois cuvées, qui marquaient trois qualités différentes ; la meilleure n'était pas vendue et était réservée aux abbés pour leurs présents aux princes. La légende raconte qu'en 1371 l'un d'eux aurait envoyé 30 pièces à Grégoire XI, et que quatre années après, — le temps, dit le chroniqueur, de la mise en bouteilles, — il aurait reçu en échange le chapeau de cardinal [2].

Voyons maintenant quelle était l'importance de ces récoltes, ou, mieux, quel était le revenu du clos

1. Archives de la Côte-d'Or, Q. II, 251.

2. Extrait de : *le Clos Vougeot*, par d'Arbaumont et Foisset (*Mémoires de la Commission des Antiquités de la Côte-d'Or*, 6, p. 42); Archives départementales de Côte-d'Or, Q. II, 251 ; — *le Progrès de la Côte-d'Or*, 14, 16 et 17 juin 1887 ; et *le Clos Vougeot*, par Luchet.

au moment de la vente. Le procès-verbal d'expertise du 7 novembre 1790 et les affiches indiquaient bien la surface cultivée, — 130 journaux 4 ouvrées et demie et 29 perches, *intra muros*, non compris les chemins [1], — mais ils étaient muets sur le montant du produit ; d'un autre côté, des comptes de Citeaux il ne reste guère qu'un seul document, longtemps ignoré, le compte-rendu présenté par les religieux à la chambre ecclésiastique. Aussi n'est-ce que par déduction qu'il est possible de concevoir à cet égard une idée tant soit peu approximative.

De ce compte-rendu il résulte que, vers 1760 ou 1770, le clos produisait en totalité 150 muids ou 75 queues [2], et que le prix de la queue valait en moyenne 206 livres 10 sols l'une, ce qui donnait un revenu de 15 mille 486 liv. pour la totalité, dont 1/2 pour les propriétaires, et 1/2 pour les vignerons cultivant à moitié fruits. Bien qu'à l'époque actuelle, où le vin du clos se vend de 2.500 à 3.000 fr. pour la même quantité, ce dernier chiffre de 206 l. 10 s. doive étonner par sa modicité, il ne peut être contesté, et doit au contraire être considéré comme un chiffre fort, car il est supérieur aux prix

1. Le journal de vigne en Bourgogne, qui valait 8 ouvrées ou 360 perches, équivaut à 34 ares 28 cent.

L'ouvrée de vigne, 1/8e de journ. équivaut à 4 ares 28 cent.

2. La queue, contenant 2 muids, équivaut à 452 litres ; le muid, contenant 2 feuillettes, équivaut à 226 litres ; la feuillette équivaut à 1/2, soit à 113 litres.

des statistiques d'alors, qui, pour les 10 années 1760 à 1769, portent le prix à 305 l., — 140, — 150, — 52, — 260, — 100, — 270, — 135, — 165, — 290, soit une moyenne de 187 livres seulement. Mais en est-il de même du 1er chiffre, celui indiquant une production de 75 queues ? Dans son rapport du 30 novembre 1790, l'estimateur considère le clos comme étant un bien de première classe, c'est-à-dire un bien dont le revenu, pour la valeur en capital à fixer, devait être multiplié par 22. Or l'estimation ayant été de 383.472 liv., nous arrivons, par une opération arithmétique, à conclure que le revenu utile, — celui revenant net au propriétaire, — devait en 1790 être de 17.430 livres. 17.430 l.

A quoi il convient d'ajouter pour avoir le revenu total :	
Les frais de culture à raison de 60 l. par journal....................	7.835 l.
Les frais supplémentaires pouvant être évalués à même somme......	7.835 l.
Et les impôts s'élevant environ au 10e du revenu utile.................	1.743 l.
En sorte que le revenu total devait être approximativement de......	34.843 l.

Voilà le chiffre qui représente la production effec-

tive et totale de 108 queues, calculée au prix de 320 l. cours des années 1788 et 1789 [1].

C'est dans ces conditions, et avec les espérances d'un pareil revenu, que se présentèrent les acquéreurs à la vente du 17 janvier 1791; cette vente était celle de toute la terre de Gilly, dont le clos Vougeot formait un article. Faite tout d'abord en détail, elle donna les résultats suivants :

	Estimations.	Prix des adjud. partielles.
1. Le château de Gilly (l'Eglise et le cimetière exceptés), ferme, bois, etc.	193.443	212.000
2. La ferme de Brétigny	53.613	55.000
3. Le moulin Chevalier et ses dépendances	26.148	26.198
4. Le clos Vougeot (y compris les bâtiments estimés à eux seuls 12.000 liv.)	395.472	550.500
5. 6. 7. 8. Le petit clos Noir, le petit clos Blanc, les Perrières, 24 journaux 1/2 de vignes	52.963	66.500
9. Les Richebourgs, en 12 pièces, 8 journaux et 1 ouvrée, dont 3 journaux 1/2 et 1 ouvrée pour les Richebourgs proprement dits, et le surplus pour des climats voisins, le tout compris dans le rapport d'expert sous un seul article d'estimation	21.783	32.600

1. Pour le compte-rendu à la chambre ecclésiastique, voir Archives départementales de la Côte-d'Or, H,26.

10. Vignes aux Bussières et aux Ormes, 13 journaux 1/2...........	14.391	17.200
11. 12. 13. 14. 15. Terres et prés sur Gilly..........................	12.720	20.600
Total de l'estimation..............	770.533	
Total des adjudications partielles...		980.598

Toutes ces adjudications étaient provisoires; elles terminées, on procéda de suite, sur la réquisition du Procureur général syndic, à l'adjudication du bloc. De nombreux acquéreurs avaient pris part aux adjudications partielles; trois seulement prirent part à l'adjudication générale, dont la dernière enchère portée par le citoyen J. Focard, de Paris, éleva le prix à 1.146.600 livres. Ce prix, toute ventilation établie, s'appliquait au clos Vougeot pour 643.710 livres, aux Richebourgs pour 38.100 livres, aux Petits Clos, pour 77.760 livres, et au surplus pour 387.030.

M. Focard acquitta de suite, comme il le devait, le premier terme de son acquisition, dont le Receveur établit le décompte de la manière ci-après :

1er terme exigible de suite :	
Valeur industrielle, moulin Chevalier, sur le montant de l'estimation 19.595 liv. 30 °/o..	5.878 liv.
Bois. sur le montant de l'estimation 18.248 liv. 30 °/o....................................	5.474 »
Fonds ruraux sur le surplus 1.102.756 liv., 12 °/o..	132.330 »
Total..........................	143.682 liv.

Les 30 °/₀ du moulin et du bois auraient dû, d'après la loi du 25 juillet 1790, être calculés sur les prix réels de ces immeubles et non sur leurs estimations ; mais on fut sans doute coulant pour l'un des plus gros acquéreurs du royaume.

III

Après avoir, dans les pages qui précèdent, mis en relief, d'une façon spéciale, les deux groupes principaux des immeubles de Citeaux, dont l'un était le cœur même de l'ordre, et dont l'autre comprenait l'une des plus riches propriétés de la France, nous allons, en vue d'une étude économique plus approfondie, généraliser nos recherehes, en procédant par voie de tableaux détaillés, ou autrement, à l'analyse d'une certaine quantité de ventes prises dans divers ordres religieux, et sur différents points des districts du département de la Côte-d'Or.

Ventes consenties pendant

DATES DES VENTES	ORIGINE	DÉSIGNATION
2 avril 1791.....	Citeaux	Rente de Saule..............
27 id.	id.	Terre d'Ouges..............
14 mai 1791.....	id.	Ferme de la Forgeotte.......
11 juin 1791.....	id.	» de Bien-Assise........
10 sept. 1791....	id.	» de Corcelles.........
12 janvier 1791..	Bénédictins de Dijon........	» de l'Arbecey.........
13 » » ..	id.	» d'Epagny ....
26 » » ..	Abbaye de Bèze.............	» de Fiélin............
18 mars » ..	id.	Métairies d'Epinouses.......
19 février » ..	Jacobins de Dijon..........	Domaine des Maillys.........
		Total des
		L'augmentation du revenu
29 janvier 1791..	Prieuré de St-Léger.........	Rente de Magny St-Léger....
19 février » ..	Cathédrale d'Autun.........	Domaine d'Hully............
8 » » ..	Bernardins de Labussière....	» d'Eguilly ....
22 décembre 1790	Bénédictins de Dijon........	» de Ste Apollinaire..
30 avril 1791....	Cathédrale d'Autun..........	» de Sussey........
3 mai »	Sainte-Chapelle de Dijon.....	» de Montot.........
17 » »	Collège de Saulieu...........	» de Saulieu.........
7 juin »	Dames de St-Cyr............	» de Mont St-Jean....
25 » »	Les Carmes de Dijon........	» de Magny St-Médard
27 août »	Les Ursulines de Seurre......	» de Bousselanges....
18 octobre »	Abbaye d'Oigny............	» de l'Epineuse......
28 février 1792...	Cure de Braux.............	» de Braux.........
		Majoration : 540.591 livres,

la première période.

CONTENANCES journaux ou soitures (1)	NATURE	REVENUS d'après les contenances ci-contre, et nets de l'impôt foncier — vers 1750 livres	en 1790 livres.	ESTIMATION de la valeur en 1790 livres.	PRIX d'adjudication livres.	TAUX de capitalisation 0/0
324	terres et prés	2.200	2.059	45.288	77.400	2.66 o/o
388	»	3.065	3.480	61.221	160.000	2.17 »
273	»	1.440	1.517	33.383	50.300	3.01 »
207	»	1.428	1.562	34.391	65.600	2.38 »
253	»	1.740	2.000	44.890	74.400	2.67 »
168	»	450	1.350	24.670	42.900	3.14 »
191	»	1.083	1.415	32.293	56.605	2.50 »
244	»	540	1.285	28.665	52.000	2.47 »
417	»	1.075	2.130	48.163	86.800	2.41 »
300	terres et prés	750	3.200	80.600	119.800	2.67 »
revenus.............		13.779	19.998			

en 1790 est de : 6.889 livres.

388	»	»	3.350	73.718	113.000	2.96 »
282	prés	»	1.600	35.000	48.000	3.33 »
400	terres et prés	»	1.930	42.437	56.000	3.44 »
63	»	»	340	7.440	15.100	2.23 »
169	»	»	1.060	23.540	43.500	2.43 »
47	»	»	665	13.681	21.700	3.06 »
56	prés	»	1.440	31.400	48.600	2.96 »
388	t. et p. et bat. et bois	»	1.900	42.260	46.000	4.13 »
175	»	»	1.080	23.196	36.400	2.96 »
104	terres et prés	»	1.290	28.391	33.800	3.81 »
264	»	»	3.850	84.745	119.500	3.22 »
138	»	»	833	18.343	30.900	2.69 »
			TOTAUX..............	857.714	1.398.305	

représentant 63 o/o des estimations.

(1) Le journal de terre et la soiture de pré équivalent l'un et l'autre à 34 a. 28 c.

En parcourant ce tableau, on est porté à s'étonner de la différence de revenus existant entre l'année 1750 et l'année 1790. Pourquoi une telle augmentation dans un espace de temps aussi court?

Les guerres étrangères et la mauvaise administration intérieure avaient, au commencement du XVIIIe siècle, engendré la misère et entraîné la dépopulation des campagnes, si bien que les terres et les vignes restaient incultes. Il s'en suivit une dépréciation énorme pour les produits agricoles : de 1700 à 1725, certaines terres étaient descendues de 481 à 375, et même 275 l'hectare. Mais quand, après 40 ou 50 ans, les campagnes purent reprendre leur vie normale, et quand aussi s'effaça la crise monétaire, qui avait pesé sur le cours des marchandises, la propriété foncière retrouva sa précédente prospérité. Dans la province de Bourgogne, le blé de Tournus, coté, en 1730 et 1735, 7 fr. 84 et 6 fr. 89, pour une quantité égale à l'hectolitre d'aujourd'hui, monta, de l'année 1760 à l'année 1789, successivement à 10 fr. 80, — 14 fr. 50, — 15 fr. 17, — 18 fr. 13 et 18 fr. 53 ; la même progression favorisa le prix de l'avoine, qui de 2 fr. 84 en 1750 passa à 3 fr. 82 en 1760, — à 5 fr. 13 en 1770, et à 5 fr. 82 en 1785. Ces nouveaux cours devaient avoir une influence sur les revenus. Tel domaine de l'Artois, affermé 549 fr. en 1720, donne, 50 années après, 900 fr. de rente ; tel autre du Berry, produisant un

revenu de 1.500 fr. en 1761, rapporte 4.950 fr. en 1788 [1]. M. D. Zolla prétend que l'augmentation fut, dans l'espace de 90 ans, de 60 o/o dans la Sarthe et de 61 o/o dans la Seine-Inférieure [2]. Les baux se renouvelèrent donc en grande hausse. Ainsi s'explique l'augmentation, pendant cette période, des revenus fonciers de tout le territoire, et spécialement des revenus des dix domaines sus désignés, dont les fermages, portés de 13.779 liv. à 19.998, se trouvèrent accrus de presque moitié. Cette plus-value assura le succès des ventes ; elle l'assura d'autant mieux qu'elle avait créé, au profit de la propriété immobilière, un courant de faveur, propre à entraîner les acquéreurs vers des prix plus élevés.

Les prix, en effet, furent élevés. Qu'on analyse le relevé ci-dessus, — présenté comme un véritable rôle d'adjudications, — et l'on constatera que le domaine d'Ouges a presque triplé son estimation : 160.000 au lieu de 61.221 ; que Saint-Apollinaire a doublé la sienne : 15.000 au lieu de 7.440 ; que Bien-Assise et Fiélin ont effleuré le même résultat, étant vendus le premier 65.600 contre 34.391 et le second 52.000 contre 28.665 liv. Quant aux autres, il en est peu qui n'ait dépassé de 2 ou 3 cinquièmes les prévisions. Et, si l'on envisage l'ensem-

1. M. d'Avenel, *Histoire économique de la propriété, etc.*, t. II, pp. 388 et suiv., 416 et suiv.

2. *Annales agronomiques de 1793*.

ble général de ces ventes, dont les estimations réunies se sont élevées à 857.714 liv., on remarque que le total a atteint le chiffre de 1.398.305 liv., donnant une majoration de 540.591, ou de 63 o/o. Y a-t-il actuellement, y a-t-il eu depuis longtemps, à la salle de criées du tribunal de la Seine, ou à l'hôtel de la place du Châtelet, des séances mettant plus en valeur la propriété foncière ?

Les acquisitions étant ainsi faites, quel en était le taux de capitalisation ? Variant de domaine à domaine, ce taux s'établit très justement en raison inverse de la qualité des terres acquises, les acquéreurs trouvant plus de garantie dans une terre fertile, toujours demandée par les fermiers, et ainsi à l'abri des chômages. Les domaines d'Ouges de Saint-Apollinaire et de Bien-Assise étaient de ces dernières ; payés cher, ils donnèrent des revenus qui, moins élevés, 2,17, — 2,23, — 2,38 o/o, étaient plus assurés. Les autres, de qualité moindre, procurèrent 3,44, — 3,81, et 4,13 o/o. Mais la masse de ces revenus n'atteignait pas les revenus des biens urbains, dont la moyenne, nous l'avons vu, ne descendait pas au début au-dessous de 4,16 o/o, en sorte que, sous les premières années de la Révolution, la propriété rurale était bien restée, dans les départements, la propriété favorite des capitalistes.

A cette époque, les prés, dits d'embouche, n'étaient pas classés parmi les meilleures terres ;

on ne pratiquait, en effet, que faiblement l'élevage, parce que la difficulté des communications rendait presque impossible l'exportation du bétail; aussi la viande, peu recherchée des paysans, ne valait-elle, en 1789, par kilogramme que 0,64 centimes en moyenne pour le bœuf, et 0,69 centimes pour le veau [1], tandis qu'aujourd'hui les cours moyens sont de 1 fr. 80 et 2 fr. 20. A ce moment donc, les domaines d'Hully et de Saulieu, composés exclusivement de prés d'élevage, et la terre de Mont-Saint-Jean, où dominaient les prés, ne pouvaient figurer que dans les ventes les moins favorisées.

Pour être assuré de la faveur qui advenait alors à la grande propriété, on peut comparer quelques ventes réalisées en 1791 avec quelques autres réalisées peu d'années auparavant. Deux domaines sur Arc-sur-Tille, l'un de 157 journaux de terres et prés, vendu, le 16 janvier *1780*, 36.000 liv., et l'autre de 120 journaux, vendu le 5 juin 1784, 24.000 liv., donnent des prix moyens de 229 liv. et de 207 par journal, tandis que, sur la même commune, en *1791*, on vendra des biens nationaux de même nature le 12 janvier, à raison de 425 liv. et le 1er octobre de 330 liv. A Agey, on vendit, le 24 juin *1781*, moyennant 69 liv. le journal; en *1791*, le prix de biens similaires sera de 277 liv. Et quand, à Val-Suzon,

1. D'Avenel, *Histoire économique de la propriété, etc.*, t. IV, p. 145.

le cours est de 78 liv. le 8 janvier *1782*, il sera de 90 liv. en *1791*. Plus grand encore sera l'écart à Selongey où un journal, faisant partie d'un grand domaine, se vendait en *1781* seulement 89 liv. et en *1791*, 272 liv.

Le mouvement, que nous venons de constater et qui donna à la propriété rurale de la Côte-d'Or une aussi grande plus-value, ne se limita pas, bien entendu, à ce département; il fut au contraire général et se fit sentir dans toute la France. Prenons connaissance notamment des ventes de l'abbaye d'Igny dans la Marne : à part le lot des bâtiments mêmes de l'abbaye qui, comme ceux de Citeaux, avaient une affectation spéciale, et étaient par suite sans valeur marchande, tous les autres biens, — en majeure partie ruraux — réalisèrent de gros bénéfices sur les chiffres d'estimation. Ainsi la ferme de Rosay, estimé 36.200 liv., se vendit 53.900; celle de Voisin passa de 22.500 à 43.400, celle de Monthazin, de 70.300 à 125.800, etc...; dans le seul arrondissement de Reims, les propriétés estimées 326.546 liv. se vendirent 482.930 liv., soit en plus presque moitié de l'estimation [1].

Dans le département du Rhône, il en fut absolument de même. Nous en jugerons par le relevé ci-après :

1. Abbé Péchenaud. *Histoire de l'abbaye d'Igny*, p. 512.

District de la campagne de Lyon.

1791

	Location.	Estimat.	Prix d'adjud.
Domaine de Loire........	430	7.172	24.400
— de Rochelaillée...	2.090	43.252	94.500
— —	800	16.500	35.800
— de Lentillon	350	8.470	13.000
— de Pavie........	1.000	15.511	43.100
1792			
— de Savigny......	312	6.177	22.600
— de Prat.........	650	13.027	57.440
— de Boucharlat....	950	19 004	85.515
Totaux...........	6.582	129.113	376.355
Taux de capitalisation......		1.72 %	

District de Villefranche.

1791

	Estimat.	Prix d'adjud.
Domaine du Tremble......	10.452	26.100
— du Poulet........	99.726	170.100
— de Taponas.......	22.048	47.400
— du Pizay.........	23.020	51.000
— de Charentay.....	39.380	102.500
— de Monsols.......	13.912	50.000
— de St-Georges....	16.412	31.200
— d'Odenas.........	5.280	15.500
— de Villié.........	6 040	25.900
— de Corcelles......	19.882	50.000
Totaux...........	365.265	946.055 [1]

1. S. Charléty. *Documents relatifs à la vente des biens nationaux dans le département du Rhône*, IIe partie, chapitre Ier. *Passim.*

De ces chiffres, il faut donc conclure que les phénomènes, constatés dans le département de la Côte-d'Or, se sont également produits ailleurs et spécialement, dans le département du Rhône, à savoir :

Ventes nombreuses, pendant les premières années, de domaines en bloc.

Prix d'adjudication doublant, et quelquefois même triplant les estimations :

Acquisitions procurant un placement, dont le taux était souvent de minime importance.

C'était bien le mouvement que, sur différents points du territoire, suivaient alors les ventes de cette nature.

IV

Pour avoir parlé un peu longuement du clos Vougeot, compris dans le démembrement de la terre de Gilly, nous n'avons pas, — tant s'en faut, — épuisé le sujet, si vaste et si intéressant, des Vignes, qui relèvent de la grande culture. Près de ce clos célèbre, sur un sol de même nature et mûris par les rayons du même soleil, s'étendaient plusieurs autres crûs, également consacrés par la notoriété, et, prétention excessive, croyant pour un ou deux d'entre eux, égaler, non par leur contenance superficielle, mais par la qualité de leurs produits, celui autour duquel ils gravitaient.

Des renseignements que nous avons donnés, il résulte qu'à la vente du 17 janvier 1791 l'ouvrée du clos Vougeot, évaluée par l'estimation 378 liv., s'est vendue 616 liv. et que l'ouvrée de la vigne des Richebourgs, située sur un territoire immédiatement voisin, a été, — sur l'estimation de 335 liv. s'appliquant à tout le lot groupé sous la dénomination de Richebourg, — adjugée 501 liv.

Les ventes de ces vignes commencèrent immé-

diatement, en suite d'une grande publicité donnée, les affiches relatives à la terre de Gilly portant « que, dans la quinzaine qui suivrait la vente du clos Vougeot, il serait procédé à celles des vignes nationales situées dans les climats fins de la ci-devant province de Bourgogne, tels que Premeaux, Nuits, Vosne, Chambolle, Chambertin, Gevrey, etc... ».

Quel a été le résultat de la vente de ces biens?

En premier lieu se plaça la vente de la Romanée-Saint-Vivant, provenant du Prieuré commendataire de Saint-Vivant, et située sur la commune de Vosne, limitrophe du territoire de Vougeot. Elle comprenait :

1° Trois pièces, dont l'une joignait la vigne connue sous le nom de Romanée-Conti ; ces trois pièces étaient d'une contenance totale de 16 journaux 3/4 ou 134 ouvrées, et d'un revenu de 2.412 liv. à raison de 18 livres à l'ouvrée ; 2° et une autre lieud. Es Plantes avoisinant les précédentes, d'une contenance de 1 journal 1/2 ou 12 ouvrées, et d'un revenu de 108 livres, à raison de 9 l. à l'ouvrée ; soit pour le tout un revenu de 2.520 livres ; 3° et enfin de bâtiments d'exploitation, avec pressoirs et cuves.

Le procès-verbal d'expertise déclarait que tous ces articles, séparés seulement par des sentiers, ne formaient qu'une seule pièce, et qu'ils pouvaient être estimés 54. 256 liv.

A la séance du 22 janvier 1791, les enchères adjugèrent ce grand cru moyennant 91.000 liv. aux citoyens Dumaine et N.-J. Marey, le jeune, de Nuits, ce qui porta le prix de l'ouvrée, calculé sur le bloc, à 583 liv.

Quelques jours après, furent mises en vente deux vignes En Chambertin, l'une de 18 ouvrées et d'un revenu de 18 liv. par ouvrée, et l'autre de 9 ouvrées, d'un revenu de 13 livres par ouvrée, soit un revenu total de 333 liv. Ensemble elles furent adjugées moyennant 21.000 livres; le prix de l'ouvrée ressortait donc à 777 livres.

Entre temps, le clos de Tart, que les Bernardins de Dijon possédaient sur Morey, fut également mis en vente; il consistait en bâtiments, et vigne de 18 journaux, le tout d'un revenu de 1.157 liv. net des frais de culture. Le prix d'adjudication s'éleva à 59.738 liv., donnant à chaque ouvrée une valeur de 415 liv.

On adjugea le même jour, sur le même territoire, le clos de la Bussière de 18 journaux de vignes et de 10 journaux de terres et prés, qui appartenait aux Bernardins de Labussière, et ce moyennant 50.300 liv., d'où, pour l'ouvrée unifiée en vignes, terres et prés, un prix de 224 liv.

Sur le territoire de Nuits, furent vendus à MM. Dumaine et Marey, dans le climat de Saint-Georges sur Nuits, 14 ouvrées au prix de 12.500 liv.

marquant l'ouvrée à 892 liv. D'après les calculs de l'expert, le journal de vignes à Nuits, en premiers crus, pouvait rendre au propriétaire une feuillette de vin, estimée par lui 43 livres, net de frais, ce qui donnait pour la parcelle entière le modeste revenu de 76 livres.

D'autres vignes de Nuits, — 40 ouvrées prises dans les bons climats, de qualité inférieure aux Saint-Georges, mais considérées comme « tête de cuvée », — ont été payées 14.000 livres à raison de 350 livres l'ouvrée.

En terminant, citons enfin deux grands crus, à Volnay et à Pommard, qui se classèrent à des prix plus élevés ; l'un, de 29 ouvrées 1/2, au climat des Bruillards, et l'autre, de 18 ouvrées, aux Epenaux, aux prix de 19.000 livres et de 8.900 livres.

Pour rendre plus démonstratives, après cette longue liste, les comparaisons que nous cherchons à établir, nous en rapprocherons directement les termes dans le résumé suivant :

VIGNES	Estimation.	Prix d'adjud.	Prix de l'ouvrée 4 ares 28 cent.
	liv.	liv.	liv.
Les St-Georges, 14 ouvrées.	4.385	12.500	892
Les Chambertins, 27 ouvrées.	13.565	21.000	777
Vignes de Volnay, 29o 1/2..	7.920	19.000	644
Clos Vougeot, 130 journaux, 4 ouvrées 1/2...........	395.472	643.710	616
Romanée St-Vivant, 18j. 1/4.	54.256	91.000	583

Les Richebourgs, 8 journaux 1 ouvrée..............	21.783	38.100	501
Vignes de Pommard, 18 ouv.	2.970	8.900	494
Clos de Tart, 18 journaux..	22.580	59.738	415
Vignes de Nuits, 4 ouvrées.	6.000	14.000	350
Clos de la Bussière, 28 journ.	25.600	50.300	224
Totaux............	554.531	958.248	

Ici encore, comme pour la vente des terres et des prés, nous constatons une différence considérable entre l'estimation totale, — 554.531 livres, — et les prix d'adjudication, — 958.248 livres, — soit 403.717 livres, — c'est-à-dire une majoration supérieure aux deux tiers de l'estimation, environ 72 o/o.

Comment comprendre cette majoration? Les vignes de grands crûs n'étant pas louées, et étant généralement exploitées par les Ordres propriétaires, les estimateurs n'avaient pu prendre pour base de leurs évaluations que le revenu, déterminé, d'après la production, par les prix des vins. Or, nous avons eu déjà, dans le cours du présent travail, l'occasion de voir combien modiques étaient alors ces prix. Les vins du clos Vougeot ne valaient, en 1780, que 180 livres la queue ; en 1782, 110 livres, — en 1785, 95 livres, et en 1788, 320 livres, suivis de très près par ceux des Saint-Georges, qui, en 1788, ne se sont également vendus que 320 livres. Venaient ensuite ceux de Vosne, tels que ceux de

la Romanée Saint-Vivant, que l'on cotait 170 livres et 310 livres en 1780 et 1788 ; à 60 livres au-dessous se tenaient les produits du clos de Tart [1].

La modicité de ces cours frappera davantage, si l'on se rappelle la valeur que les Bénédictins de Dijon attribuaient, ainsi que nous l'avons dit au chapitre IV, aux vins ordinaires perçus par eux à titre de dîmes, ou récoltés par eux, à Marsannay-la-Côte, Couchey, et Larrey, et qui en 1788 se vendaient au moins 66 livres, 75 livres et 151 livres la queue, c'est-à-dire les deux poinçons. Pourquoi les grands crus ne distançaient-ils pas davantage les autres? La raison en est simple. Les vins ordinaires se débitaient sur place, à des prix relativement élevés, parce qu'ils convenaient à un public nombreux, et de toutes conditions. Les grands vins, au contraire, considérés comme vins de luxe, n'étaient à la portée que d'un petit nombre de consommateurs; et par suite de la difficulté des communications, ils ne se répandaient pas au loin. Leur vente était donc limitée ; de là des cours qui n'étaient pas en rapport avec leur qualité. Les religieux s'entendaient bien à la culture, mais ils étaient sans aptitudes pour le commerce, ne cherchant au dehors aucun débouché, ne faisant ni réclames ni démarches; aussi en 1790, leurs riches

1. D[r] Lavalle, *Histoire statistique de la vigne dans la Côte-d'Or*.

vignobles restaient-ils, pour la plupart, quant au revenu, sans activité et comme ensevelis dans un profond sommeil. Mais au seuil de la Révolution survinrent les particuliers, qui, plus commerçants, plus entreprenants, escomptèrent le réveil, sur l'annonce déjà ancienne d'une transformation économique, où les relations, s'étendant davantage à l'extérieur, devaient nécessairement déterminer un important mouvement d'affaires, et tripler ou quadrupler la clientèle. Voilà pourquoi les biens des moines furent si faiblement évalués ; et voilà aussi pourquoi, malgré la modicité de leurs revenus, ils se vendirent si cher.

Le taux de capitalisation, auquel on avait consenti à acheter, prouve combien on tenait peu compte du revenu présent ; ainsi ce taux était pour :

La Romanée St-Vivant, de....	2,76 %
Le clos de Tart, de..........	1,96
Les Chambertins, de.........	1,59
Et les St-Georges, seulement de.	0,60

Malgré ces chiffres, les acquéreurs eurent foi dans l'avenir, qui, nous le verrons, donnera amplement raison à leurs espérances.

La fortune privée n'avait participé jusque-là ni à la propriété mobilière, dont le développement ne s'était pas encore produit, ni à la propriété foncière, qui, détenue, pour la majeure partie, par le

clergé, était en quelque sorte retirée du commerce ; aussi ses économies et ses réserves, depuis longtemps accumulées, étaient-elles restées sans emploi, et quand les événements, rompant les digues, jetèrent dans la circulation un flot de biens à vendre, elle se trouva toute prête à s'en saisir. Elle s'en saisit avec un incroyable élan, au moyen des nombreux acquéreurs dont elle disposait : Dix enchérisseurs se disputèrent la terre de Citeaux ; sept, le clos Vougeot ; huit miseurs se déclarèrent à la vente en détail de la terre de Gilly, et, pour les autres immeubles, que d'enchères, quelle concurrence et que de convoitises sont attestées par l'important dépassement des mises à prix !

La nationalisation des biens ecclésiastiques avait eu pour but de démocratiser la terre, l'Assemblée nationale entendant que la terre passât entre les mains de celui qui la cultive. Ce but, dans la présente période, où nous envisageons seulement la grande propriété, a-t-il été atteint ? Non, certes, car cette foule d'enchérisseurs n'était en réalité composée que de spéculateurs et de capitalistes. Dans le champ de nos observations, qui ont porté sur le département tout entier de la Côte-d'Or, combien peu dans la catégorie des propriétés de grande culture, avons-nous relevé de ventes réalisant le vœu de l'Assemblée ? Une seule mérite d'être citée, celle de la Rente de Saule, dépendance de Citeaux,

dont le fermier Jacquin resta adjudicataire. A la plupart des autres, prirent part seulement des enchérisseurs qualifiés citoyens ou bourgeois de différentes villes, de Dijon, de Nuits, de Chalon, de Paris, etc., et qui avaient en vue une spéculation ou un placement, et non une exploitation personnelle. Plusieurs parmi les premiers ne restèrent que passagèrement propriétaires, comme M. Focard qui, après peu d'années, se substitua pour la terre de Gilly divers acquéreurs. D'autres, au contraire, donnèrent à leurs propriétés la continuité d'un placement sérieusement fait; tels les acquéreurs du clos de Tart, des pièces de Saint-Georges et des Chambertins, et de diverses vignes, sur Gevrey, Chambolle, Pommard, etc., qui en grande partie conservèrent jusqu'à nos jours, dans leur personne et celle de leurs héritiers, la plupart des domaines acquis en 1790.

Avec de pareils acquéreurs, la Nation n'eut pas à redouter de nombreuses évictions. Nous avons vu l'acquéreur de Gilly régler de suite son premier et fort acompte; les autres aussi firent intégralement honneur à leurs engagements, et si, en suite de quelques défaillances, on dut recourir aux formalités de la folle-enchère, ce ne fut que dans de rares circonstances, et souvent avec d'insignifiantes réductions de prix. Signalons par exemple un domaine à Gevrey-Chambertin, qui, vendu, le 29 janvier 1791, 39.900 liv., ne fut, six mois après, revendu

que 38.100 liv. ; un autre à Aloxe-Corton, qui, lors de la revente, perdit 1.000 liv. ; mais d'autres folles-enchères donnèrent des compensations, comme celles relatives à la ferme de l'Epineuse et à un gros domaine situé à Allerey, qui procurèrent l'une un bénéfice de 1.500 liv. et l'autre un bénéfice de 1.000. En tout cas, les légers mécomptes subis n'infirment en rien l'idée générale, que nous conservons, d'une opération utilement faite.

V

Abordons maintenant l'étude des ventes qui relèvent de « la petite culture », et voyons si l'impression qui s'en dégagera ne sera pas, sous certaines réserves, presque aussi favorable.

Pendant cette période, on pratiqua surtout la vente en bloc; chaque domaine en général était vendu dans son ensemble, et sans morcellement, tel qu'il était exploité par les Ordres propriétaires, ou par des fermiers. Ainsi fit-on pour les grandes exploitations situées loin des agglomérations, ou dont la dislocation aurait compromis la valeur, comme les biens formant le noyau de Citeaux.

Les ventes en détail furent donc alors peu nombreuses ; elles ne comprirent que des parcelles isolées, et exploitées isolément par de petits fermiers, principalement aux abords des villes. Avec elles on commença à appliquer le principe de l'Assemblée nationale qui, on le sait, tendait au morcellement. Les exemples tirés de la banlieue de Dijon, qui se trouvait dans d'excellentes conditions pour appliquer ce principe, et de plusieurs autres communes

des divers districts, nous diront quels furent à cette époque les effets et les conséquences de ce genre de ventes dans le département.

Banlieue de Dijon

A Dijon, avant la Révolution, de 1781 à 1784, on vendait les terres labourables, prises en petites quantités, à raison de 450 à 500 livres le journal. Plus tard, sous la période des ventes nationales, en 1790 et 1791, la valeur des terres de même nature se classait ainsi :

	Contenances	Estimation.	Prix d'adjud.
Près la Porte-Guillaume..	7 j. 1/2	2.342 liv.	4.565 liv.
Au bas des Génois.......	3 »	1.174 »	1.800 »
Pleins de Pouilly........	3 »	1.058 »	1.540 »
Au Petit-Bernard........	2 »	939 »	1.300 »
Pré Tombe.............	1 j. 1/2	646 »	800 »
Derrière le château.......	1 »	352 »	640 »
Au bas de la Boudronnée.	5 »	1.400 »	2.060 »
Totaux..........	23 journ.	7.911 liv.	12.705 liv.

Les adjudications ont donc gagné 4.794 livres, soit 60 p. 100, des estimations et la valeur moyenne du journal s'est élevée à 552 livres ; mais l'augmentation de cette moyenne de 100 ou 50 livres sur la valeur de la période précédente n'est sans doute qu'apparente, plusieurs parcelles de notre tableau situées à la porte même de la ville pouvant être considérées plus comme des terrains à bâtir que comme des terres exclusivement de culture. La

valeur des terres aux abords de Dijon semble donc être restée stationnaire.

En ce qui concerne les vignes, les tableaux ci-après en feront connaître la valeur aux deux époques que nous comparons.

Ventes de 1780 à 1784.

Crais de Pouilly........	1/2 jour.	180 liv.
Charmes d'Asnières.....	1 »	222 »
En Roussottes..........	3 »	2.030 »
	4 journaux 1/2	2.432 liv.

Soit une moyenne de 540 liv. par journal.

Ventes de 1790 et 1791.

	Contenances.	Estimation mises à prix.	Prix d'adjud.
Les Violettes.........	1 j. 1/2	800	1.000
Champ Perdrix........	1 »	520	520
Porte d'Ouche........	1 » 1/2	970	1.000
St-Jacques...........	1 »	410	410
Péjoces..............	» 3/4	430	430
Marcs d'or...........	2 »	1.800	2.010
Mont de Vignes......	1 » 1/2	850	870
Tire-paisseaux.......	1 » 1/2	900	1.020
Valandon.............	» 1/2	200	260
Poussots............	1 » 1/4	550	550
Sauces..............	1 »	600	690
Longeottes..........	1 »	560	560
Marmusots..........	1 »	570	570
Fontaine d'Ouche.....	1 »	590	590
Gremeaux...........	1 »	650	650
Totaux.........	17 j. 1/2	10.390	11.130

La moyenne du prix du journal s'est élevée par

rapport à la période précédente de 540 à 636 livres, mais le total des adjudications n'a gagné sur les estimations que 740 livres, c'est-à-dire 7 p. 100. Du reste on juge bien du ralentissement de la valeur, en voyant l'extrême faiblesse que trahissent les enchères. Dans les adjudications concernant la grande culture, les mises étaient nombreuses et ardentes ; ici, au contraire, elles traînent péniblement autour des estimations, sans le plus souvent les dépasser.

Dans ces ventes morcelées faites autour de Dijon, la situation professionnelle ou sociale des acheteurs n'apparaît pas clairement. Parmi eux, les cultivateurs pour les terres, les vignerons pour les vignes sont rares, la plupart des acheteurs étant qualifiés de citoyens, bourgeois, marchands et aussi d'hommes de loi et de magistrats. Pourtant ces qualifications n'excluent pas l'idée d'acquisitions faites en vue d'une culture directe pour les besoins du ménage.

Dans le département

Et maintenant, que sont les ventes faites au dehors de la banlieue de Dijon, sur le territoire des sept districts ? Comment et dans quelles conditions se réalisent-elles ?

Pour en juger convenablement, nous envisagerons les biens vendus d'après leurs natures mêmes, en ayant soin de mettre en regard, comme nous

l'avons fait précédemment, les estimations, ou prix demandés, et les prix obtenus; ce sera le plus sûr moyen d'apprécier exactement le résultat des adjudications.

Terres labourables.

Territoires.	journaux		Estimation.	Prix d'adjud.
Athée	4	1/2.	1.433	2.500
—	16	»	4.790	7.025
—	2	1/2.	704	1.015
Athée-Viserny		3/4.	121	535
Bousselanges	5	»	783	1.645
Braux	42	»	4.782	5.550
Champagny	1	1/3.	94	315
Champdôtre	28	1/2.	3.344	14.500
Chivres	15	»	1.715	3.250
Corcelles-les-Citeaux	4	»	3.000	3.400
Epoisses	10	1/2.	2.379	11.800
Les Maillys	16	»	3.916	8.450
—	12	»	4 189	5.085
—	2	2/1.	783	975
—	3	»	881	1.625
Liernais	24	»	1.716	3.325
—	2	»	400	1.000
Longecourt	22	»	8.140	10.140
Marandeuil	30	»	3.054	6.050
Marliens	1	»	392	1.140
Montot	16	»	3.975	8.050
Ruffey-les-Echirey	3	»	939	1.400
—	21	»	5.090	10.100
Ruffey-sous-Beaune	4	»	480	700
Sussey	22	»	2.000	2.825
Totaux			59.200	122.400

La majoration des prix d'adjudication est de

63.200 livres représentant 106 p. 100 des estimations.

Prés d'élevage.

Territoires.			Estimation.	Prix d'adjud.
Arnay-le-Duc.......	3	soit...	352	800
Blancey............	14	» ...	2.123	2.700
Blanot.............	2	» ...	1.124	1.140
Boussey............	16	» ...	3.740	8.000
Brazey-en-Montagne.	7	» ...	2.349	3.545
Commarin..........	12	» ...	3.600	5.000
Ecutigny...........	10	» ...	2.760	2.810
Eguilly............	23	» ...	2.878	4.700
Laroche-en-Breuil...	2	» ...	665	1.250
—	3	» ...	1.076	1 825
—		1/2..	196	410
—		1/2..	196	340
—	4	1/2..	1.605	2.600
—	2	1/2..	822	1.300
Larochepot.........	4	» ...	2.937	4.575
Liernais............	2	» ...	314	360
—	28	» ...	5.962	8.500
Pouilly-en-Auxois...	11	» ...	3.044	4.500
Rouvray...........	2	» ...	2.000	3.150
St-Martin-de-la-Mer.	2	1/2..	1.791	2.250
—	1	1/2..	1.566	1.705
—	8	» ...	1.740	2.070
Saulieu............	5	» ...	2.349	3.800
—	4	» ...	1.409	2.525
—	3	» ...	2.467	4.275
Totaux..............			48.746	74.140

La majoration des prix d'adjudication est de 25.394 livres, représentant 52 p. 100 des estimations.

Vignes ordinaires.

Territoires.		Estimation.	Prix d'adjud.
Beaune..........	11 ouvrées.	939	1.000
—	20 »	2.153	2.400
—	40 »	4.699	4.800
—	9 »	1.292	2.150
—	24 »	1.938	2.350
—	4 »	478	500
Bligny-s.-Beaune..	12 »	705	1.225
—	6 »	964	1.500
Chaignay.........	12 »	464	480
—	16 »	407	426
Chorey..........	20 »	1.214	1 675
—	8 »	715	1.400
—	8 »	531	1.285
Le Vernois	14 »	1.232	1.240
Marsannay-la-Côte.	8 »	274	360
—	6 »	342	360
—	6 »	342	360
—	8 »	274	360
Semur..........	12 »	700	930
—	3 »	352	570
—	27 »	1.782	3.300
—	3 »	198	305
—	5 »	308	315
—	13 »	1.056	1.695
—	14 »	1.111	2.300
Totaux...............		25.520	33.286

Les prix d'adjudication ont dépassé les estimations de 7.766 livres, soit de 30 p. 100.

Habitations rurales.

Territoires.		Estimation.	Prix d'adjud.
Beaune, maisons et	petits jardins...	1.400	2.150
—	—	1.000	2.150
—	—	300	700
—	—	800	1.000
—	—	3.000	5.125
—	—	1.500	3.050
—	—	800	1.850
Saulieu..........	—	436	2.075
—	—	800	2.275
—	—	2.000	2.700
Ste-Reine........	—	360	900
—	—	360	715
—	—	240	250
—	—	600	1.475
—	—	240	900
—	—	138	300
—	—	220	505
St-Jean de Losne .	—	350	820
—	—	400	450
—	—	500	1.025
—	—	560	900
—	—	600	1.025
—	—	540	1.205
—	—	300	700
—	—	190	695
Totaux.................		18.634	34.790

La majoration des prix d'adjudication est de 16.156 livres, représentant 86 p. 100 des estimations.

Cette nomenclature peut sembler longue et monotone; mais qu'on la parcoure avec soin dans ses moindres détails, que l'on compare entre eux les

termes inscrits côte à côte aux deux colonnes, et l'on verra combien en réalité elle est instructive, et quelle précision les éléments divers qu'elle renferme donnent aux conclusions à tirer.

Par elle, nous sommes à même de connaître le degré de faveur dont jouissaient, pendant la présente période de ventes, les immeubles classés dans la catégorie de « la Petite Propriété ». Ainsi nous constatons en résumé que :

Dans les districts

Les terres labourables gagnèrent 106 o/o des estimations ; les habitations rurales, 86 o/o ; les prés d'élevage, 52 o/o ; les vignes ordinaires, 30 o/o.

Et que dans la banlieue de la ville :

Les terres labourables gagnèrent en apparence 60 o/o ; et les vignes, 7 o/o.

Les ventes morcelées de *terres labourables* ont donc réalisé, comme les ventes en bloc, et même au delà, les espérances qu'on avait conçues de leur valeur ; mais plus que celles-ci, elles ont, — ainsi qu'il résulte de nos statistiques, — marqué des tendances à attribuer le sol à ceux qui le cultivaient. La vente des *habitations rurales*, dont le succès fut à peu près égal, eut en plus, au point de vue social, l'avantage de constituer propriétaires, d'une façon générale et exclusive, non des placeurs d'ar-

gent, mais un monde de vignerons, d'artisans et de petits marchands, tous instinctivement portés à désirer habiter chez eux, et ce monde était forcément nombreux, car l'homme tend le plus possible à s'affranchir de la servitude de la location, en cherchant à devenir propriétaire de la maison qui sera le berceau de sa famille, et qu'il pourra adapter aux convenances de sa vie.

Mais, bien moindre fut le mouvement qui dirigea les acquéreurs vers la possession des autres immeubles. En ce qui concerne les prés, nous avons déjà dit qu'ils devaient, — l'élevage n'ayant encore reçu aucun développement, — être nécessairement moins en faveur. Quant aux vignes, leur culture ne constituait pas alors, comme celle de la terre, une culture courante; aussi devaient-elles avoir dans l'ensemble des ventes une situation plus effacée, surtout aux abords des villes, où les vignerons étaient toujours en petit nombre.

Ce sont là assurément les seules réserves à formuler dans cette enquête si favorable au succès des ventes nationales, faites en bloc ou en détail.

Ces résultats se trouvent vérifiés ailleurs, par les ventes opérées en 1791, notamment dans le département du Rhône, district de Villefranche[1], et dont nous donnons ci-après quelques exemples :

1. S. Charléty, *Documents relatifs à la vente des biens nationaux*, IIe partie, chapitre Ier. District de Villefranche. *Passim.*

Terres labourables

Territoires.	Estimation.	Prix d'adjud.
De Chazay...........	330 liv.	915 liv.
—	110 »	225 »
—	1.112 »	4.635 »
—	264 »	1.050 »
—	268 »	837 »
Totaux.........	2.084 liv.	7.662 liv.

Vignes.

De Durette...........	1.230 liv.	2.980 liv.
Chazay...........	264 »	600 »
Chenes...........	1.655 »	3.200 »
Lacenas..........	280 »	650 »
Lantignié.........	605 »	2.400 »
Totaux..........	4.034 liv.	9.830 liv.

Ce qui constitue une majoration pour les terres de 267 0/0 des estimations, et pour les vignes de 143 0/0.

Tel avait donc été en Bourgogne le succès des ventes relatives à la petite culture, et tel aussi il fut, avec des proportions plus grandes encore, dans la région du Lyonnais.

Un phénomène analogue se produisit aussi dans le Tarn, où l'Etat général des ventes constate que, du 4 janvier au 31 mars 1791, il a été vendu des immeubles pour 3 millions 332.885 livres, avec majoration d'un tiers sur les estimations.

CHAPITRE VI

LES VENTES IMMOBILIÈRES AUX PARTICULIERS DANS LES DÉPARTEMENTS

2e PÉRIODE, DITE DES ÉMIGRÉS, A PARTIR DE 1793

A la différence des biens ecclésiastiques, qui, durant la 1re période, furent pour la plupart vendus par gros lots, les biens des émigrés ont été généralement mis en vente en détail, et même par très petites quantités. Le principe avait été posé, on se le rappelle, par les décrets des 14 et 30 août 1792, disposant qu'après les récoltes de la dite année les terres, vignes et prés appartenant aux ci-devant émigrés devaient être vendus aux enchères par lots de deux, trois, ou au plus quatre arpents. Le premier de ces décrets ajoutait que « l'aliénation se ferait à perpétuité par bail à rente en argent, laquelle serait toujours rachetable ». Mais cette disposition resta lettre morte, car elle n'est reproduite dans aucun des procès-verbaux d'adjudications ; du reste, la Convention, qui succéda à l'Assemblée législative quelques semaines après ce décret,

se souciait peu d'en faire l'application, étant avant tout préoccupée de la nécessité de se procurer de l'argent.

Conformément à la loi, on dressa, dans chaque district, la liste des émigrés. Quelle était la situation de ces derniers? Quel rôle remplissaient-ils dans le pays qu'ils habitaient? En quoi consistait leur fortune? Voilà, si l'on veut connaître les conséquences de leur disparition au point de vue social, ce qu'il est important d'étudier.

I

Dans le district de Dijon, la première liste comprenait plus de 480 noms ; dans les autres districts du département, les listes étaient à l'avenant. Toutes, en général, visaient les familles qui, par leurs mérites, leur éducation, et l'importance de leurs patrimoines, pouvaient imprimer, et imprimaient le plus souvent autour d'elles, une sage et utile direction. C'étaient tout d'abord des membres du Parlement, des membres de la noblesse, des hommes de loi, et quelquefois de simples bourgeois habitués à vivre dans les honnêtes traditions du passé. En tête de ces listes figura l'émigré Bénigne Bouhier, ancien conseiller au Parlement,dont la famille avait été illustrée par le Président Jean Bouhier. Ce dernier, membre de l'Académie française, jurisconsulte éminent, littérateur distingué, en commerce suivi avec les savants, avait contribué à faire de Dijon un foyer de science et d'érudition. Bénigne Bouhier y continua l'autorité de la famille par une vie large, et par la dispensation des bienfaits que permet la fortune. Mais cette autorité

allait disparaître, car, sur la liste des émigrés, on venait de marquer à l'encre rouge les biens qui servaient à l'entretenir. C'était, dans le seul district de Dijon, la terre de Pouilly, avec un château, et 318 journaux de terres ; la terre de Lantenay, comprenant, outre un château, 365 journaux de terres, et 1.200 arpents de bois ; la terre de Pâques, avec plus de 1.300 journaux de terre et de bois ; et la terre de Ruffey, qui comprenait au moins 800 journaux de terre et prés.

Le Premier Président Charles de Brosses, l'ami de Voltaire, avait, lui aussi, comme le président Bouhier, et un peu après lui, donné un vif éclat au monde des lettres en Bourgogne ; sa famille n'en fut pas moins atteinte par les mesures de l'émigration dans la personne de René de Brosses, dont les biens, situés dans le district de Dijon, à Magny-sur-Tille, et affermés 10.000 livres environ, furent compris parmi les biens nationaux.

On traita de même :

« L'émigré Louis-Philibert-Joseph Joly, ex-président », qui employait généreusement les revenus de ses terres de Trochères et de la Berchère, inscrites ensemble pour près de 1.900 journaux ;

« L'émigré Léonard Villedieu, ex-conseiller, » de la famille Villedieu de Torcy, possesseur, dans le district de Dijon, d'un château et de plus de 2.000 journaux de bois, terres et prés sur Belleneuve

et Cirey ; non compris d'autres biens affermés 7.400 liv.; et dans le district de Saint-Jean-de-Losne de la terre d'Aiserey, d'une valeur évaluée à 442.000 livres ;

« L'ex-Premier Président Bénigne Legouz de Saint-Seine, inscrit sur les listes comme propriétaire d'un hôtel à Dijon, et de 500 journaux de terres et prés sur Jancigny, que, pour la vente en perspective, on divisa en 492 articles, estimés 137 mille liv. On se préparait ainsi à faire de ces gros domaines une véritable poussière de vente, puisque chaque lot était, en moyenne, d'un ou deux journaux;

L'ex-conseiller Charpy de Jugny, propriétaire aux Maillys de deux domaines d'une contenance d'environ 180 journaux de terres et près, estimés ensemble 60.467 liv., à raison du chiffre moyen de 333 livres, et divisés en 177 lots d'à peu près un journal ;

L'émigré Charles Lenoir, homme de loi, propriétaire d'un domaine de 140 journaux sur Marsannay, morcelé en 95 articles, pour une estimation de 32.865 liv.

La noblesse fut appelée, elle aussi, à payer un large tribut à cette œuvre de confiscation.

Aux Clermont-Montoison, on enleva :

La terre de Satenay, près Gevrey, composée de 540 journaux, celles de Barges et Noiron, qui

groupaient ensemble plus de 840 journaux, et la ferme de Perrigny, louée 5.600 liv.

On enleva également :

Aux Bauffremont, la terre de Mirebeau, d'une étendue de 1.590 journaux ou arpents, non compris des châteaux et moulins, et non compris aussi le crû de la Tâche, sur Vosne, de 34 ouvrées ;

Aux Vogué, dans la personne de « Cérice F. Melchior Vogué, ci-devant militaire » (outre « un lit trouvé au château et porté comme étant d'un revenu de 5 liv. et d'une valeur de 100 liv. ») la terre de Lanthes, d'un revenu de 31 mille liv. et d'une valeur de 589.000 ;

Aux Surmain, la terre de Flammerans, estimée 193.000 livres.

Jean-Jacques Gallet, ex-marquis de Pluvault, qualifié de « maître d'hôtel du ci-devant roy », avait dans le canton d'Auxonne d'immenses domaines, tels que celui de Villers-les-Pots, qui produisait annuellement 18.500 liv. et dont on fixa l'importance à 387.000 livres ; celui de Collonges, estimé 1.061.000 livres, pour un revenu de 33.000 livres. Ses terres des Carmes et de Longeault furent morcelées en 484 lots, pour une contenance de 480 journaux.

A côté de tous ces noms, on voit figurer celui de « Louis-Joseph Capet, ci-devant prince français, dit

« de Condé, à la Colombière (près Dijon) » inscrit comme propriétaire :

De la terre de la Colombière, comprenant 136 journaux de terre affermés 1.000 livres, et un parc de 108 journaux, en bois et prés, clos de murs et qui dans la suite deviendra la promenade publique de la ville de Dijon ;

Et du célèbre vignoble de la Romanée-Conti, sur Vosne, dont nous parlerons ci-après.

L'oncle du futur poète Lamartine est porté sur la liste pour sa terre d'Urcy, avoisinant Fleurey, avec cette réserve toutefois qu'en vertu d'un arrêté du département il était « renvoyé à se pourvoir de nouveaux certificats ».

Aux mêmes épreuves furent soumis de nombreux membres du clergé, de la Bourgeoisie et du Commerce. Parmi eux, Claude-Philibert Marey, négociant à Nuits, perdit un domaine important, qui comprenait 246 journaux de terres sur Nuits, et 414 ouvrées de vignes sur Nuits et Chambolle ; en vue de la vente, ce domaine fut divisé en 261 lots, pour une estimation de 338.500 livres.

Etc., etc...

Ainsi furent dépouillées toutes ces familles qui, pendant de longs siècles, avaient, les unes répandu autour d'elles la gloire et la science, et les autres, plus modestes, donné l'exemple des vertus et de la bienfaisance. Contentons-nous pour le moment, en

le constatant, de dire que, de cette déchéance, il devait résulter, pour la société tout entière, un ébranlement considérable et remettons à plus tard le soin d'en détailler davantage les conséquences.

II

Nous voici maintenant en présence des opérations de ventes, auxquelles les districts, avec le mot d'ordre que l'on sait, c'est-à-dire la condition d'un morcellement infini, vont bientôt se livrer, car ce n'est qu'exceptionnellement que les ventes en bloc s'appliqueront à certains domaines importants non susceptibles d'être vendus en détail. Quelles furent ces ventes morcelées ? et surtout quels rapports ont-elles avec les précédentes, celles de la première période ?

Les ventes, que nous avons analysées au chapitre précédent, sont antérieures à la fin de l'année 1792. Jusque-là, la valeur des assignats n'avait que faiblement fléchi au-dessous du pair; mais, à partir de cette époque, et surtout à partir de la Convention, — septembre 1792, — elle décrut successivement avec une incroyable rapidité. Cette dépréciation, rendue officielle par la loi du 5 messidor an V, se résume de la façon suivante pour Paris, à défaut des cours multiples des départements :

Les assignats ne valaient, en :

11

Janvier...	1790..............	que 96 %	de leur chiffre nominal
—	1791..............	91	—
—	1792..............	72	—
—	1793..............	51	—
Juillet....	—	23	—
Janvier...	1794..............	40	—
Juillet....	—	34	—
Janvier...	1795..............	18	—
Juillet....	— (messid. an III).	2,97	—
Novem...	— (brum. an IV).	0,87	—
Janvier...	1796 (niv. —).	0,54	—
1er février.	1796 (pluv. an IV).	0,44	—
22 —	— (vent. au IV).	0,29	—

Un tel avilissement engendra dans les transactions, les ventes, les échanges, et les règlements de comptes de toutes sortes, une perturbation d'autant plus grande qu'il rendait incertaine la valeur des marchandises, laquelle variait suivant la dépréciation des assignats. Ainsi, une marchandise précédemment cotée 100 liv., parce que telle était sa valeur réelle et courante, était cotée plus tard savoir : 200 livres lorsque l'assignat était déprécié de moitié, 400 livres, lorsqu'il était déprécié des trois quarts, et ainsi de suite.

Par conséquent les prix appliqués à des époques différentes, à 6 mois, à 3 mois d'intervalle, n'avaient entre eux aucun rapport, et pour connaître ce rapport il faut nécessairement tenir compte des chiffres de la dépréciation des assignats.

Toutes les marchandises augmentèrent donc nomi-

nalement dans d'incroyables porportions : une bouteille de vin ordinaire valait, en l'an III, tout d'abord 50 sous, ensuite, et dans la même année, 4, 8 et 10 livres; en l'an IV, 20 et même 30 liv. Le pain « non commun » se vendait, en l'an III, 16 et 18 livres, et, en l'an IV, 20 livres.

M. René Stourm, après avoir cité ces chiffres, donne, avec à propos, le menu de certains repas faits aux frais de l'Etat par le Comité de Salut Public. Au déjeuner et au dîner du 4 brumaire an IV, qui ont coûté ensemble 5.660 liv., on relève notamment les prix suivants : trois perches, 400 liv. ; un chapon, 260 ; une langue de veau, 650; un pâté, 800; un brochet, 1.000; du sel, 120; 12 poires crassane, 120; une bouteille d'eau-de-vie, 100 [1]....

Cette hausse si extraordinaire, cette variabilité si mouvante des prix s'appliquaient à toutes les marchandises, sans exception; par suite elles s'appliquèrent aux immeubles, véritables marchandises, qui, dans le même temps, allaient être mises en vente. Nous devrons donc tout à l'heure, dans nos appréciations à propos de ces immeubles, en tenir un compte aussi approximatif que possible, sous peine de voir notre jugement complètement faussé.

Les ventes, ordonnées en août 1792, commencèrent, dans les départements, au début de l'an II

1. *Les Finances de l'ancien régime et de la Révolution*, t. II, ch. XXIII.

(1793); conduites avec activité pendant les premières années, elles décrurent en nombre progressivement.

An II

Le territoire d'Arc-sur-Tille était en grande partie entre les mains de « l'émigré Charles-Marie-Casimir Saulx-Tavanes », qui y possédait un vaste domaine affermé 23.000 liv. par an. Les experts chargés du rapport préliminaire opinèrent que, eu égard à la population du village, et aux facultés de ses habitants et des habitants des pays voisins, le domaine pouvait comporter une vente très morcelée. On en fit en effet 395 articles, qui en quelques mois trouvèrent tous preneurs. Les lots étaient en général de 1, 2, 3 ou 4 journaux; exceptionnellement la contenance était supérieure.

Voici quelques résultats permettant d'établir des statistiques :

1	journal	estimé	500	liv.,	vendu	725
1	—	—	500	—	—	825
1	—	—	500	—	—	850
1	—	—	500	—	—	625
2	journaux	estimés	900	—	vendus	1.200
2	—	—	1.000	—	—	1.500
2	—	—	800	—	—	1.100
2	—	—	800	—	—	1.000
4	—	—	1.600	—	—	2.900
4	—	—	1.600	—	—	2.400
4	—	—	450	—	—	550

4 journaux	estimés	1.122	liv.,	vendus	1.750
8	—	— 2.000	—	—	2.900
9	—	— 2.780	—	—	4.600
12	—	— 3.700	—	—	3.800
18	—	— 6.000	—	—	6.240
Tot. 75		24.752 liv.			32.965 liv.

Les ventes gagnaient donc 33 o/o des estimations et faisaient ressortir le prix de chaque journal à 439 liv. Mais il ne faut pas perdre de vue que l'opération avait lieu en l'an II (1793-1794), quand les assignats, — moyen libératoire d'alors, — ne valaient que 40 o/o de leur chiffre nominal, et qu'ainsi ce prix de 439 liv. ne représente plus à peu près que 175 liv. Or, dans la 1re période, le journal de terre, nous l'avons vu, se vendait, sur le même territoire, au minimum 330 liv. pris en grande masse [1].

Ce fléchissement avait pour cause principale l'énorme quantité des biens mis en vente, environ 1.550 journaux. Une commune, dont la population compte à peine 877 habitants, ne peut en effet supporter le poids d'une vente aussi importante, sans que les cours ne se déprécient; du reste la localité avait fourni une preuve suffisante de sa faculté d'épargne, en faisant des acquisitions pour 700.000 livres, soit en chiffres vrais pour 280.000 liv., car c'est à ce prix total que s'éleva l'adjudication.

1. Chapitre ve.

Sur certaines communes, les ventes marquèrent très nettement la dépréciation des assignats, par des prix en apparence très élevés. Ainsi à Blanot, du district d'Arnay, où la soiture de pré s'était vendue, en 1791, 1000 liv. environ, pour un revenu de 12 liv. seulement, les biens de l'émigré Loppin-Montmort, se vendirent, en l'an II, pour la même contenance et le même revenu, 3.000 liv., sur une estimation de 360 liv., ce qui ramenait le prix actuel à peu de chose près aux prix anciens.

Le crû très estimé de la Tâche, sur Vosne, de 34 ouvrées, crû qui avait la prétention de produire un vin de meilleure qualité que le vin du clos Vougeot, fut, sur l'estimation de 22.100 liv., adjugé 27.200, à raison de 800 liv. l'ouvrée, prix bien inférieur au prix de l'ouvrée du clos Vougeot, en 1791, si l'on tient compte de la dépréciation des assignats.

Même observation pour d'autres biens sur Vosne également, où, la même année, se vendit en détail, en une quarantaine d'articles, le domaine en bonnes vignes de l'ex-conseiller au Parlement Charpy. Plusieurs ouvrées de Richebourg furent, en effet, adjugées à 531 liv. l'une, prix en assignats, alors qu'en 1791 des vignes du même climat s'étaient vendues, comme nous le savons, 501 liv., prix en numéraire.

An III et an IV jusqu'au 28 ventôse.

Le fait le plus important des annales foncières en Côte d'Or, pour l'an III, fut la vente du célèbre vignoble de la Romanée-Conti, situé sur Vosne, d'une contenance de 40 ouvrées, et qui appartenait à « Louis-François-Joseph Capet, dit Bourbon-Conti ».

Dans le style ampoulé du temps, les experts chargés du rapport d'estimation décrivaient cette vigne sous les couleurs les plus chatoyantes : « Elle est située, disaient-ils dans la position la plus avantageuse pour que le fruit obtienne la plus parfaite maturité..., elle présente son sein aux premiers rayons du soleil, qui en toutes saisons lui procurent les impulsions de la plus douce chaleur du jour... » Ils établissaient ensuite l'origine de propriété pour laquelle ils remontaient à un temps reculé.

Lors du décès de Philippe Croonembourg, dans la famille duquel elle était depuis de longues années, cette vigne fut mise en vente. A la Pompadour, qui la convoitait, mais dont les offres furent sans doute insuffisantes, on préféra comme acquéreur J.-F. Joly, conseiller d'Etat, qui, par acte passé par devant Marchand, notaire au Châtelet de Paris, le 18 juillet 1760, l'acheta pour le compte du Prince

de Conti, moyennant 80 mille livres de prix principal et 100 louis de chaine. Ce prix était alors d'autant plus élevé que ladite vigne était grevée au profit du Prieur de Saint-Vivant de la dîme du 16[e] des fruits, et d'un petit cens.

Avant 1735, ayant été négligée, elle ne rapportait que 5 feuillettes de vin en totalité, mais après 1735, grâce à des améliorations faites, et par suite de transport de terre neuve en gazon qu'on répandit à sa surface, son produit doubla, et augmenta dans de plus fortes proportions en certaines années d'abondance. En 1772, elle rendit 18 pièces; en 1785, 20; en 1787, 10; en l'an III, 7 ou 8 seulement.

D'après les rapporteurs, « le vin de la Romanée est le meilleur des vins de la Côte-d'Or, et même de tous les vignobles de la République française... il est le baume des vieillards, des faibles et des infirmes; il rendrait la vie aux mourants »!

Son prix a toujours été bien supérieur aux autres. De 1750 à l'époque de la vente, il valait 1.200, 1.300 et 1.400 livres la queue, et le propriétaire ne le débitait qu'en feuillettes.

Malgré ces renseignements flatteurs, l'expertise fixa à des chiffres bas la valeur de la vigne et de ses bâtiments, soit à 2.060 livres pour le revenu, et à 53.000 pour le capital. L'adjudication fut tranchée le 4 nivôse an III au citoyen N. Defer, jar-

dinier à Paris, moyennant 112 mille livres, ou 2.800 pour une ouvrée[1].

Rappelons qu'en 1791 les grands crûs s'étaient vendus : l'ouvrée des Saint-Georges, 892 livres... celle des Chambertins, 777... celle du clos Vougeot, 616... prix qui semblent bien inférieurs à ceux de la Romanée. Mais rappelons aussi qu'au temps de la vente de la Romanée, c'est-à-dire en l'an III, les assignats perdaient 80 et même 90 0/0 de leur valeur.

Par suite, le prix de 2.800 livres de la Romanée ne s'établit plus qu'entre 560 et 280 livres; ce qui dénote une grande baisse sur les ventes d'il y a 3 ans.

En 1791 et 1792, les terres sur Esbarres, district de Saint-Jean-de-Losne, s'étaient vendues 650 ou 700 livres le journal, et les prés 800 livres la soiture. En l'an III, les prix apparents sont, pour les terres, de 2.200, 2.450, 3.075, 1.410, 3.025, 3.825 et 4.000 livres, en moyenne 2.855, et pour les prés 1.320 livres ; ramenés à leur véritable valeur, ils tombent à 285 et 132.

A Arnay-le-Duc, les biens de l'hôpital furent saisis et confisqués, comme les biens d'un simple émigré. On les adjugea à raison de 588 livres..., 1.120, 900 livres, le journal de terre, soit en

1. Archives départementales de la Côte-d'Or, Q., n° 487.

moyenne 867, dont le chiffre est remplacé par celui plus vrai de 86 livres, au lieu de 190 livres obtenues en 1791.

Citons un dernier exemple emprunté aux ventes de certaine importance.

J.-B. Duleu avait acquis, en 1791, ainsi qu'il a été dit au tableau du chapitre V[e], le domaine de l'Arbecey, moyennant 42.900 livres sur une estimation de 24.670; cet acquéreur ayant été depuis compris au nombre des condamnés politiques, ses biens, proclamés biens nationaux, furent mis en vente. Or, le domaine de l'Arbecey, évalué dans une nouvelle estimation 39.890 livres, fut réadjugé, en ventôse an III, moyennant 111 mille livres, prix qui en assignats ramenait la valeur réelle à 22 ou 23 mille livres.

Si l'on compare les ventes de l'an III avec les ventes faites aux époques précédentes, on constate qu'entre les dernières années de l'ancien régime et l'année 1792 les prix ont suivi une marche ascendante très caractérisée pour la majeure partie des immeubles, mais que depuis ils ont perdu le terrain gagné, et même qu'ils sont descendus au-dessous des premiers cours.

Le résumé ci-après, bien que particulier à certaines communes, peut servir de graphique général à l'ensemble des ventes.

A Arc-sur-Tille, le prix du journal de terre était, avant 1791, de 229 livres et de 207 livres ;

En 1791, il monte à 330 livres,

Et en l'an II, il descend à 175, et plus tard à des cours encore inférieurs.

A Esbarres, le prix de la soiture de pré est, avant 1791, de 430 livres;

En 1791, il s'élève à 800 livres;

Pour baisser en l'an III à 132 livres.

L'ouvrée des grands crus de vignes se paie:

En 1791 : 892, — 777, — 616 livres;

Et ne vaut plus, en l'an III, qu'un prix variant entre 560 et 280 livres.

Quant aux ventes de grands domaines, dont le nombre du reste fut très restreint en l'an III, elles perdirent après cette année-là près de moitié.

Deux causes déterminèrent cette dépréciation; tout d'abord les troubles et l'anarchie qui régnaient dans le pays, et ensuite le mode employé pour les ventes. Les gros capitalistes cachaient leur argent; de plus ils ne pouvaient prendre part aux opérations, parce qu'elles étaient trop morcelées pour eux.

En ce qui concerne les cultivateurs et les petits rentiers, à qui elles se trouvaient en quelque sorte réservées, que pouvaient-ils en présence de ce flot de biens qu'on offrait de tous côtés sur des territoires dont la population était de minime importance?

Ici, sur la seule commune de Jancigny (218 habit.), on vendait dans un court espace de temps, — quinze jour à peine, — en 492 articles, 500 journaux de terres et prés, ayant appartenu à « l'émigré Legouz-de Saint-Seine » ; là, sur la commune de Flammerans (639 habit.), le domaine de « l'émigré Suremain », d'une contenance de 490 journaux et qu'on divisa en 112 lots ; plus loin, c'était le domaine d'Aiserey, d'un revenu de plus de 20 mille livres ; ailleurs, le domaine de Laperrière, « de l'émigré Barbin », estimé 158 mille livres, etc., etc., et de même dans 10 ou 15 communes de chacun des districts du département. Faites dans de telles conditions et conduites aussi rapidement, ces ventes ne pouvaient réussir ; du reste il semble que, dans ces opérations, on se soit préoccupé plus du principe de la diffusion des biens que de l'intérêt du Trésor.

A ces causes ne faut-il pas en ajouter une troisième ? les scrupules plus marqués que faisait naître l'origine des biens des émigrés ? Les biens de première origine appartenaient à des corporations ou personnes civiles, qui, une fois dispersées, semblaient n'être plus représentées par rien. Il n'en était pas de même pour les autres, ceux appartenant aux émigrés. L'existence du propriétaire était certaine, en France ou par delà les frontières, et son retour ou celui de ses enfants était un jour possible. De plus, on l'avait connu, fréquenté, entouré

d'estime ; pendant longtemps on était resté son fermier ou son ouvrier obligé. Acquérir dans ces conditions devait répugner à beaucoup. Ne serait-ce pas se rendre moralement complice d'une mesure inique? et puis, en fait et en droit, la propriété était-elle bien et définitivement assurée? Des revendications ne surviendraient-elles pas dans la suite? Tout cela constituait autant de préoccupations de nature à entraver, pour cette catégorie de ventes, l'action, sinon des spéculateurs et des étrangers, du moins des personnes qui étaient sur place, et formaient la grande masse des acquéreurs.

A la fin de l'an III, les assignats perdaient au moins 95 o/o, et au commencement de l'an IV, lors de l'avènement du Directoire, 99 o/o et même 99 1/2. Ainsi un prix de 100 mille livres donnait, à l'objet acheté en l'an III, la valeur de 5 mille livres, pas davantage, et, à l'objet acheté à l'autre époque, la valeur de 1.000 livres, et même 500 livres, seulement. C'est avec ces gros chiffres, purement fictifs, que vont se réaliser maintenant les adjudications payées en assignats.

N'est-il pas intéressant d'avoir sous les yeux quelques exemples de ces adjudications !

A Chivres, on vendit, en prairial an III, quand l'assignat perdait 95 o/o : 4.575 livres un journal de terre estimé 300 liv. ; 1750, un autre estimé 140 ; — 2.000, un autre estimé 120, ce qui donnait à ces

biens une valeur réelle seulement de 228, — de 87, et de 100 livres, soit une moyenne réelle de 135 livres. Disons qu'en 1791 la moyenne était de 290.

Le 27 vendémiaire an IV, époque où l'assignat perdait 99 et 99 1/2 0/0, 11 journaux de terres de « l'émigré P.-M. Champion de Nansouty », sur Vic-sous-Thil, et dont le revenu annuel était de 110 liv., furent adjugés au prix énorme de 70 mille livres ! Mais que signifiait réellement ce chiffre? A peine 350 livres !

En brumaire an IV, un domaine sur Vicq-des-Prés, de 85 journaux, d'un revenu de 1.040 livres et estimé 30.000 livres, fut payé par adjudication 700.200 livres! ce qui représentait seulement 3.500 ou 4.000 livres !

Dans le même mois, on adjugea, à un simple cordonnier de la localité, un domaine de 224 journaux appartenant « à l'émigré Desmier dit d'Archiac », sur Is-sur-Tille, et ce, moyennant 3 millions 69.000 livres ! soit un prix réel d'environ 15.400 livres !

Si, dépassant les limites de notre période, nous nous reportons à l'an VI, époque où les assignats étaient tout aussi dépréciés, nous relevons plusieurs adjudications faites dans les mêmes conditions, notamment à Laignes, où 10, 11 et 12 journaux estimés seulement 1.200, 1.000 et 1.200 livres, furent vendus 97.000, 99.000 et 88.000 livres,

et à Couchey, où moins de 5 ouvrées de vignes en plants ordinaires trouvèrent preneur à 24.000 livres.

Cela ne remet-il pas en mémoire, — toutes proportions gardées, — certains repas du Comité du Salut public où, comme nous l'avons dit, un chapon était payé 260 livres, et un brochet 1.000 livres?

Ces prix extraordinaires et fantastiques ont jeté le trouble dans les relations commerciales, et n'ont en rien amélioré la situation économique; tout au contraire, réduits à leur véritable valeur, ils montrent que, dans la présente période, une importante dépression a de nouveau frappé la propriété foncière. N'achetait-on pas, en effet, 350 livres seulement, ce qui rapportait 110, et 4.000 ce qui rapportait 1.040 livres ?

Après le 28 ventôse an IV.

Ici commence la période des ventes amiables.

Nous avons dit, au chapitre IIIe, qu'aux termes de la loi du 28 ventôse an IV quiconque, porteur de mandats territoriaux, pouvait acquérir à l'amiable et sans enchères, au prix d'estimation, les biens qui lui convenaient, à la condition de payer le prix en *mandats territoriaux* et, à des termes divers, dont les dates furent depuis plusieurs fois changées.

Ces mandats, que l'on venait de créer, et dont, par suite d'une étrange illusion, on avait cru la valeur à peu près fixe et invariable, ne tardèrent pas à avoir le sort des assignats, et, comme eux, à se déprécier dans de grandes, sinon d'aussi grandes proportions. Il en résulta naturellement une certaine perte. Qui devait supporter cette perte ?

La question fut discutée en thermidor an IV au Conseil des Anciens, où l'on se demanda comment devait être acquitté le dernier quart du prix des biens vendus en conséquence de la loi du 28 ventôse ; en mandats suivant le cours, ou en mandats au pair? Lebrun défendit le paiement en mandats au cours. « Quel avait été, dit-il, dans l'intention du législateur, le prix qu'il avait entendu fixer aux biens nationaux? Avait-il pu prévoir que les mandats seraient précipités tout à coup dans une terrible dépréciation? Non, certes... Dans son intention, ce n'était pas avec des mandats réduits au dixième ou au vingtième de leur valeur nominale que les dits biens devaient être payés.... Or, ce que le législateur n'avait pas conçu, les acquéreurs n'avaient pas pas dû le concevoir. Le prix qu'ils ont payé n'est donc pas le véritable prix demandé ; ce n'est pas le prix tacitement convenu. Dans ces conditions, l'intérêt public commande le retour à l'esprit de la convention. »

A ces faux et spécieux raisonnements, Blaud

répondit par des paroles empreintes de bonne foi et de sens juridique, en constatant notamment qu'à l'époque de la loi du 28 ventôse les biens nationaux avaient perdu les 4/5 de la valeur métallique qu'ils avaient en 1790, et qu'ainsi les mandats payables en immeubles nationaux à leur valeur de 1790 devaient perdre, dès l'instant de leur émission, dans la même proportion que les biens qu'ils représentaient. Dire que les biens vendus en vertu de ladite loi étaient dépréciés des 4/5, c'était dire indirectement que les mandats qui en formaient le prix ne valaient plus que le 1/5 de leur valeur nominale [1].

Que décida l'Assemblée? Quelques mois auparavant, lors de l'emprunt forcé, elle avait déclaré que les assignats seraient admis en paiement, non pas pour le chiffre de leur valeur nominale, mais seulement sur le pied de 1 p. 100; l'Etat avait ainsi proclamé officiellement la déchéance de son propre crédit. Elle fit de même ici, en décidant, par la loi du 13 thermidor an IV (31 juillet 1796), que, pour le paiement du dernier quart, les mandats seraient acceptés « au cours », et non « au pair», et laissa en conséquence, malgré les engagements antérieurs, la perte au compte des acquéreurs.

Cette discussion nous fournit un renseignement

1. *Moniteur officiel,* séance du 12 thermidor an IV, pp. 1279 et suiv.

utile, en faisant connaître la valeur que l'on attribuait alors, à l'époque des ventes amiables, aux mandats territoriaux : Lebrun les considérait comme « réduits au dixième et même au vingtième », et son contradicteur en fixait la dépréciation aux 4/5, c'est-à-dire au même chiffre. Ce sont ces évaluations qu'à défaut d'autres plus sûres et plus officielles, nous prendrons pour bases approximatives de nos appréciations ultérieures, lorsque nous aurons à calculer la valeur de la propriété foncière.

La décision du 13 thermidor activa bien entendu la dépréciation du nouveau papier, dont le cours descendit plus bas encore quelque temps après, et détermina un tel ralentissement dans les ventes amiables que, pour se procurer une somme urgente de 550 millions, on résolut de revenir au système des ventes aux enchères avec application des formalités édictées par les lois antérieures à celle du 28 ventôse (16 brum. an V-6 nov. 1796). On négligea donc dans cette circonstance les ventes amiables, mais peu après on les reprit concurremment avec les autres.

Entre temps, l'Etat, préoccupé de la situation que faisait au Trésor la circulation de tant d'assignats, de tant de mandats dépréciés, chercha à diverses reprises à s'exonérer de leur paiement, et, pour cela, il ne trouva d'autre moyen que la démonétisation de son papier-monnaie, en annulant tous ses

billets, c'est-à-dire en prononçant sa propre faillite.

Par la loi du 28 ventôse, il avait obligé les porteurs d'assignats à échanger dans les 3 mois, moyennant certaine perte, leurs titres contre des mandats territoriaux; par la loi du 21 mai 1797, il déclara annuler purement et simplement les assignats qui n'avaient pas été présentés dans ce délai à l'échange. Le 16 pluviôse an V (4 février 1797), on prit une mesure analogue pour les mandats territoriaux. Voici le dispositif *parte in quâ* de la loi, avec les raisons invoquées : « Le Conseil des Cinq-Cents, considérant que la faible valeur des mandats qui restent dans la circulation les rend inutiles aux transactions entre les citoyens; que cependant ils favorisent les spéculations nuisibles aux intérêts de la Trésorerie, en prolongeant une complication dangereuse dans la comptabilité des deniers publics, décrète : A dater de la publication de la présente loi les mandats cesseront d'avoir cours forcé de monnaie entre particuliers. »... Et le décret ajoutait que, jusqu'au 1er germinal prochain, ils seraient reçus dans les caisses publiques au cours moyen du jour, en paiement de certaines contributions... du prix des domaines nationaux à vendre, et de certains termes de biens vendus en exécution de la loi du 28 ventôse.

Ainsi s'envolèrent en fumée les restes des derniers

assignats et des derniers mandats que l'Etat avait émis pour plus de 45 milliards !

Mais à ce papier-monnaie qu'on retirait de la circulation, il en succéda d'autres sous des noms différents : les bons dits *bons des trois quarts* de la dette consolidée, admis en paiement des ventes nationales pour la portion acquittable en valeurs autres que le numéraire; *les bons du quart*, qu'on admit en paiement comme le numéraire (loi du 20 février 1797) [1]; et *les bons des deux tiers mobilisés* (9 vendémiaire an VI-30 septembre 1797), qui, un moment reçus en paiement des ventes nationales, ne furent plus acceptés qu'en paiement des acquisitions de maisons. Les bons du quart baissèrent et ne valurent plus que 40, 30 et même 25 p. 100, et ceux des trois-quarts que 20 et 10 p. 100. Ceux des deux-tiers descendirent à 2 1/2, et même 1 p. 100, jusqu'au jour où le Consulat les retira de la circulation en échange de rentes perpétuelles au denier 400 de leur capital nominal (21 mars 1801), 4.000 francs de bons de cette nature donnant 10 francs de rente seulement [2].

Il y eut aussi *les ordonnances de paiement* qu'on délivrait sans avoir d'argent en caisse, et qui étaient cédées à vil prix; *les bons de réquisitions*, émis pour de grosses sommes, etc.

1. R. Stourm, *les Finances de l'ancien Régime et de la Révolution*, t. II, p. 335.
2. R. Stourm, *lib. cit.*, pp. 335, 341 et 342.

Enfin tout cela montre que, depuis son avènement jusqu'à sa chute, la Révolution n'a cessé de faire, sur une très vaste échelle, usage du papier-monnaie.

III

Le but principal de notre étude est d'indiquer les conséquences que les ventes nationales ont eues au point de vue économique, et de montrer les effets produits successivement par elles d'année en année sur la propriété foncière. Et comme nous avons pris pour base de nos calculs les assignats, monnaie dominante et la plus répandue dans les transactions d'alors, nous avons pu jusqu'ici donner des conclusions précises, grâce à la loi de concordance du 5 messidor an V. Il en sera de même pour tout le temps où cette monnaie influencera encore les opérations. Mais après, quand les mandats territoriaux, plus encore les bons de toutes sortes viendront augmenter la broussaille si enchevêtrée du papier-monnaie, nous ne pourrons, étant imparfaitement documenté sur leurs cours, présenter que des appréciations approximatives, et seulement d'induction.

C'est dans ces conditions que, pour le temps qui reste à courir de la période révolutionnaire, à partir

de l'institution des ventes amiables, nous allons poursuivre notre travail, en dépouillant les ventes et les adjudications prises au hasard sur différents points du département, avec leurs prix ramenés approximativement à leur valeur présumée, et en les comparant aux opérations antérieures.

Sur Collonges.

An II. Therm. Moyenne des adjudications par journal de terre : 690 liv. Prix réel environ [1].......	345 liv.
An III. Niv. et vent. Prix moyen des adjud. 2.358 liv. Prix réel environ [2]........................	235 »
An IV. Flor. adjud., 1 journal, 12.600. Prix réel environ [3]................................	126 »
Vente amiable, moy. 674. Prix réel environ [4].......	134 »
An V. 1er Brum. 9 vend. 15 vend. Ventes amiables. Moy. 405 liv. Prix réel environ [4]..............	81 »

Sur Chivres.

Avant 1792, les terres se vendaient par journal 377 liv., et 216, soit en moyenne...............	290 liv.
An III. Prair. et flor. Prix moyen d'adjudication 1.912 liv. Prix réel environ....................	191 »
An V. Brum. et pluv. Vente amiable, 51 liv. Prix réel environ	10 »

1. L'assignat perdait à cette époque en moyenne, environ 50 o/o.

2. L'assignat perdait à cette époque en moyenne, environ 90 o/o.

3. L'assignat perdait à cette époque et ultérieurement, environ 99 o/o.

4. Les mandats territoriaux des ventes amiables perdaient environ 4/5.

Ces indications servent également aux opérations qui suivent.

Sur Thil-Chatel.

An II. Messidor. Prix moyen du journal par adjudication, 1.390. Prix réel environ................ 695 liv.
An III. Flor. moy. par adjudication, 5.100 liv. Prix réel environ.................................. 510 »
An IV. Brum. moy. pour adjudication, 12.000. Prix réel environ.................................. 120 »
An V. Pluv. Vente amiable. Prix moyen, 1833. Prix réel environ.................................. 360 »

Sur La Perrière.

An II. Mess. 2 journaux, adjug. 795 liv. par journal. Prix réel environ.......................... 397 »
An III. Sont adjugés :

2	journaux	moyennant	1.200
4	—	—	2.875
5	—	—	4.450
3	—	—	2.700
14			11.225

Moyenne : 802 liv., qui donne un prix réel d'environ 80 liv.
An VI. Nivôse. 27 journaux sont vendus à l'amiable, à raison de 502 liv. l'un, pour un revenu de 22 liv. Que représentent ces 502, à peine le cinquième?
An VII. Nivôse, adjudications :

Contenance.	Revenu.	Prix d'adjud.
9	108	1.020
6	72	760
3	36	460
9	108	1.200
8	96	1.025
35 journaux	420 liv.	4.465 liv.

Soit un prix de 129 livres par journal pour un revenu de 12 livres, ce qui constitue un placement

de plus de 9 p. 100, pour le prix apparent de 129 livres, mais dont le chiffre vrai doit être considérablement réduit.

On voit la baisse progressive qui, pour presque toutes ces communes, se produit généralement avec les années.

Pendant l'an IV, depuis le 28 ventôse, et au delà de l'an V, les ventes amiables ont été employées d'une façon presque exclusive.

Voici le relevé de quelques-unes d'entre elles prises à titre d'exemples :

Sur diverses communes.

An IV, 22 thermidor. Le château de Crecey, avec parc de 6 journaux, provenant de l'émigré Montmorency-Luxembourg, est, sur un revenu de 504 livres, vendu 9.997 livres payables en mandats territoriaux.

19 messidor. Le château de Couchey, avec 66 journaux de terres et de prés et 11 journaux de vignes, est, pour un revenu de 1.405 livres, cédé moyennant 29.249 livres, payables en mêmes valeurs ;

Les usines et la terre de Lacanche, de 400 journaux et d'un revenu de 7.409 livres, le sont moyennant 142.600 livres.

Citons encore, quoique faites plus tard, en

l'an VIII, mais, comme pouvant intéresser, les deux ventes ci-après :

Celle de l'église de Labussière, évaluée d'un revenu de 30 fr. et vendue 540 fr. seulement. Le procès-verbal réserve « la cloche, que l'acquéreur devait faire transporter à Dijon au magasin national » ;

Et celle de la terre de Labussière, comprenant 14 métairies, 9 maisons, des terres isolées, une tuilerie, etc. ; le tout, d'une contenance de plus de 3.400 journaux, et d'un revenu fixé à 10.047 livres, mais qui, à raison de la nature des baux, ne pouvait être exactement apprécié, fut vendu moyennant 162.768 livres payables « dans les valeurs déterminées par la loi ».

Dans beaucoup de communes, les expertises préliminaires obligatoires des ventes donnèrent lieu à certaines manifestations. Le récit suivant montrera la surexcitation qui s'est produite à cette occasion parmi les habitants de Labussière.

Quand les experts se présentèrent à la ferme de Crosson, hameau de Labussière, les femmes des métayers les accusèrent et accusèrent le Gouvernement de vouloir leur voler leur bien, et, joignant l'effet à leurs menaces, elles s'armèrent de pierres qu'elles jetèrent de tous côtés, et dont quelques-unes blessèrent un gendarme, et déclarèrent que la scène ne se passerait pas sans effusion de sang.

« Si, disent les experts dans leur rapport, pour nous faciliter les moyens d'opérer avec tranquillité, il n'eût été question que de repousser ces femmes furieuses, les gendarmes y auraient facilement réussi, mais nous étions prévenus qu'il se faisait des mouvements dans le hameau de Laforest et dans le chef-lieu de Labussière, et que d'un moment à l'autre le nombre des révoltés pouvait être considérable, ce qui aurait engagé les gendarmes dans un combat sanglant; aussi les avons-nous engagés à se borner à protéger notre retraite, ce qu'ils ont fait. »

Mais sur l'excitation des hommes de la même ferme, qui jusque-là s'étaient tenus cachés, les femmes poursuivirent les experts jusqu'à une métairie voisine, où elles parvinrent à arriver en même temps qu'eux; et du plus loin qu'elles purent se faire entendre, elles crièrent aux femmes de cette métairie d'arrêter ces derniers; les hommes, eux, pendant ce temps, s'étaient couchés! Le tumulte fut si grand que, dans ces conditions, les experts crurent prudent de s'éloigner sans avoir commencé leur opération.

Persuadés alors que les habitants de divers hameaux ne partageaient pas tous cet esprit de révolte, ils se rendirent à la métairie de Loiserolle, en prenant une route détournée, pour couvrir leur marche, mais en y arrivant ils reconnurent que là éga-

lement ils avaient été prévenus par les mêmes femmes. En présence de ce désordre, qui allait toujours grossissant, ils décidèrent de se replier définitivement avec leur escorte.

Telles sont les scènes auxquelles de différents côtés donnaient lieu avec plus ou moins d'intensité, suivant les circonstances, les formalités précédant les ventes. Force resta à la loi dans le cas particulier, car l'administration de la Côte-d'Or, immédiatement avertie, envoya sur place « une force armée suffisante, qui fut logée et nourrie chez les habitants ». Ainsi on eut raison de « ces femmes furieuses » dont la révolte avait inspiré aux experts une frayeur aussi naïvement racontée par eux.

Sur Dijon.

De nombreuses ventes amiables ont été faites à Dijon, parmi lesquelles nous relevons :

An IV. Prairial. — Le grand hôtel Berbisey, exproprié sur « l'ex Premier-Président du ci-devant Parlement ». Revenu net : 1.600 fr. ; prix.......	28.800
Prairial. — Le petit hôtel Berbisey. Revenu net : 1.200 fr.; prix..............................	21.600
Fructidor. — Maison abbatiale St-Bénigne. Revenu net : 1.500 fr. ; prix..........................	27.000
Hôtel place St-Jean, exproprié sur l'émigré Febvret. Revenu net : 2.200 fr. ; prix..................	39.600
An IV. Messid. — Maison rue du Petit-Potet, expropriée sur la mère d'un émigré. Revenu net : 700 fr.; endue......................................	12.000

An V. Vendém. — Maison située treige Ste-Marthe. Revenu : 160 fr.; prix... .... 2.800
Vendém. — Maison rue St-Philibert. Revenu net : 100 fr. ; prix.............................. 1.800

Ces prix étaient tous uniformément fixés d'après le revenu multiplié 18 fois, les immeubles étant délivrés, non au plus offrant, mais au premier acquéreur qui se présentait. Les prix du commencement de 1792 pour les immeubles de même nature marquaient un revenu de 4,16 p. 100 (chapitre Ve); ceux-ci marquent un revenu de 5,92 p. 100. Par conséquent les immeubles semblaient perdre, d'après cette différence de revenu, 42 p. 100; la perte réelle était même plus grande, puisqu'elle se produisait en pleine législation de mandats territoriaux, les procès-verbaux d'alors stipulant en effet expressément que les prix seraient payables « en mandats de cette nature, ou en promesses de mandats ».

A partir de l'an VI, à Dijon, comme ailleurs, ce sont les adjudications qui dominent; et puisque, d'après les cahiers de charges, « le prix est payable en entier en bons de remboursement des deux tiers de la dette publique », bons qui ne valent plus que 2 1/2 et même 1 p. 100, les prix vont reprendre en apparence les proportions fantastiques que nous avons précédemment signalées.

Ainsi sont adjugées à Dijon :

An VI. 30 mille francs, une petite maison estimée 840 fr. et dont le revenu est de 42 fr.

420 mille francs, une remise et une écurie, sises rue Vannerie, estimées ensemble 4.400 fr.

An VII. 175 mille francs, une maison, sise rue Chancelier-Lhopital, d'un revenu de 220 fr.

130 mille francs, une petite maison, même rue, estimée 4.200 fr.

290 mille francs, une maison située rue Bossuet, valant d'après son estimation 12.000 fr.

69 mille francs une petite maison, située rue Jeannin, d'un revenu de 60 fr.

Si chacun de ces prix, réduit à sa véritable valeur, est égal au 100ᵉ de son chiffre, il nous montre que les placements immobiliers se faisaient alors à plus de 10 p. 100, l'un de ces immeubles ayant été vendu en réalité 3 ou 400 fr., à raison d'un revenu de 42 fr., — un autre 1750 fr. ou 2.000 fr., à raison d'un revenu de 220 fr., etc. — C'est donc pour l'an VI et les années suivantes une baisse qu'on doit chiffrer à plus de 42 p. 100.

Les églises et autres immeubles, considérés au début comme pouvant, dans le présent ou dans l'avenir, convenir à un service public, avaient été pour la majeure partie réservés ; et c'est seulement sous les premières années du Consulat que l'État commença à leur donner une destination. Il en tira donc parti à cette époque, mais en s'inspirant plus de l'intérêt général que de l'intérêt du Trésor, comme le prouvent plusieurs ventes faites alors à

diverses communes et divers établissements, entre autres celles-ci :

25 ventôse an IX. Vente à la ville de Dijon « du beau Parc de la Colombière, provenant du Prince Bourbon-Conti, d'une contenance de 33 hectares, 23 ares, 22 centiares, planté d'arbres et de charmilles, bordé d'un côté par la rivière, et clos de murs des 3 autres côtés », et dont on fit depuis une superbe promenade. La vente était consentie moyennant la faible somme de 12.000 fr., pour le paiement de laquelle un arrêté du Consul accorda un délai de 4 ans ;

19 germinal an IX. Vente à la même ville de la vaste église Saint-Jean et de la Sainte-Chapelle, moyennant 16.606 fr. pour lesquels on accorda aussi des délais.

De pareilles conditions, généralement appliquées à cette époque dans toute la France, n'étaient pas de nature à rehausser la propriété immobilière.

IV

Arrivé au terme de notre enquête sur les ventes du département, nous pouvons, comme le voyageur arrivé au terme de sa course, jeter un regard en arrière, et résumer en peu de mots les impressions recueillies.

En 1791 et 1792, au temps des ventes des biens ecclésiastiques, la propriété foncière, comprimée jusque-là par l'accaparement du clergé, prit subitement, grâce aux réserves dues à de nombreuses années de calme et de paix, une extension qui fut considérable par le nombre des échanges et par leur importance ; mais quand, en l'an II et en l'an III, — toutes les réserves étant épuisées, — apparurent dans la circulation les biens des émigrés, quand se multiplièrent les ventes, quand avec le désordre s'accentua, pour les capitalistes et les cultivateurs, la crainte de l'instabilité de l'existence, quand enfin survint le régime du papier-monnaie, elle glissa rapidement le long de la pente, au som-

met de laquelle elle s'était élevée. Grande avait été au début son élévation ; mais combien plus grande encore fut sa chute, dans les dernières années de la période révolutionnaire !

CHAPITRE VII

LES VENTES IMMOBILIÈRES AUX PARTICULIERS A PARIS

Tandis que dans les départements la propriété foncière, avec les maisons, terres labourables, vignes, prés, etc., affectait des formes diverses, à Paris, elle n'en affectait qu'une seule, celle de la propriété bâtie ayant pour accessoires les terrains propres aux constructions. Aussi l'Etude contenue au présent chapitre, plus limitée dans son objet, sera-t-elle plus limitée dans son développement, d'autant mieux que les documents de nature à la renforcer, restés pour la majeure partie ensevelis sous les cendres des incendies de la Commune, n'existent plus qu'à l'état d'épaves. Nous n'en présenterons pas moins des conclusions précises.

I

A Paris, capitale du Royaume, devaient nécessairement affluer presque tous les Ordres religieux; car, pour mieux soutenir les intérêts matériels et spirituels de la communauté, il fallait se tenir à proximité de la Cour et des grands chefs ecclésiastiques. Le monde religieux y était donc considérable ; nous donnerons une juste idée de son importance en établissant la liste des corporations qui le composaient en 1789. La voici, aussi sommaire que possible.

Communautés d'hommes.

Les Grands et les Petits Augustins; les Bernardins; les Barnabites; les Bénédictins; les Blancs Manteaux;

Les Capucins avec 3 maisons, les Carmes, avec 3 maisons; les Célestins; les Chartreux; les chevaliers du Temple; les chevaliers de Saint-Jean de Latran; les Cordeliers avec 2 maisons; les Pères de la culture Sainte-Catherine ;

La Doctrine chrétienne, avec 3 maisons ;

Les Feuillants avec 2 maisons, les frères avec 2;

Les Jacobins, avec 3 ;

Les Lazaristes ;

Les Mathurins; les Pères de la Mercy ; les Minimes ;

Les Pères de Nazareth ;

Ceux de l'Oratoire avec 3 maisons ;

Les Petits Pères ; les Petits Saint-Antoine ; les Prémontrés, avec 2 maisons ;

Les Récollets ;

Les Sainte-Croix de la Bretonnerie ; les Saint-Denis ; les Saint-François de Sales ; les Sainte-Geneviève ; les Saint-Martin-des-Champs ; les Saint-Victor ; les Saint-Germain-des-Prés ;

Les Théatins ;

Soit : 36 communautés d'hommes, ayant 50 maisons.

Communautés de femmes.

Les Anglaises ; les Annonciades ; l'Assomption ; les Augustines ; l'Ave Maria ;

Les religieuses de Belle-Chasse; les Bénédictines, avec 5 maisons ;

Les religieuses du Calvaire, avec 2 maisons ; les Capucines ; les Carmélites ; les Cordelières ;

Les religieuses de l'Enfant Jésus ;

Les Feuillantines ;

Les religieuses de la Trinité ;

Les filles de la Charité ayant 27 maisons;

Les religieuses de Notre-Dame, ayant 4 maisons; celles de l'abbaye Saint-Antoine;

Les Nouvelles-Catholiques;

Les religieuses de Pantémont; celles de Port-Royal;

Les Recollets;

Les religieuses de Sainte-Anne, de Sainte-Pélagie, de Sainte-Perpétue, de Sainte-Thècle;

Les sœurs de Charité;

Les religieuses du Val-de-Grâce ;

Les Ursulines, etc.

Soit 28 communautés de femmes, formant 62 maisons.

En tout : 64 communautés d'hommes et de femmes ayant ensemble 112 maisons.

De son côté, le clergé séculier possédait 41 églises paroissiales, y compris celles des faubourgs, 22 chapelles principales et de chapitres et 11 séminaires.

Cette masse de couvents et d'églises était dispersée dans tout Paris, au centre comme dans les faubourgs. Dans la petite rue de la Chaise, on comptait deux couvents et en plus deux hôpitaux; 4, dans la seule rue Cassette; 3, dans la rue de Grenelle, entre la rue de Bourgogne et la rue du Bac, etc. Deux quartiers étaient particulièrement envahis, ne laissant qu'à de rares propriétés pri-

Légende

1. Les Chartreux.
2. Les Pères de l'Oratoire.
3. Port-Royal.
4. Les Carmélites.
5. Saint-Magloire.
6. Les Feuillants des Anges.
7. Les Filles de la Visitation.
8. Les Ursulines.
9. Les Bénédictines Anglaises.
10. Les Feuillantines.
11. Les Cent-filles.
12. Les Filles Saint-Michel.
13. L'Abbaye Sainte-Geneviève.
14. Les Jacobins.

(Annexe de la page 199)

Quartier du carrefour d'Enfer

Quartier Saint-Honoré

1. L'Assomption.
2. Les Capucins.
3. Les Feuillants.
4. Les Jacobins.
5. Les Capucines.
6. La Conception.

(Annexe de la page 199)

Back of
Foldout
Not Imaged

vées d'étroites façades. C'était le carrefour d'Enfer, dont les abords, sur un rayon étendu, étaient occupés par de nombreux ordres : les Chartreux, les Pères de l'Oratoire, les religieuses de Port-Royal, les Carmélites, Saint-Magloire, les Feuillants des Anges, sur la rue d'Enfer et la route d'Orléans ; non loin de là, immédiatement par derrière, sur la rue du Faubourg-Saint-Jacques, les filles de la Visitation, les Ursulines, les Bénédictines anglaises et les Feuillantines avoisinant le Val-de-Grâce, et, sur la rue des Postes, les Cent Filles et les filles de Saint-Michel ; et enfin au nord, l'abbaye Sainte-Geneviève, les Jacobins de la rue Saint-Jacques, etc... C'était aussi au cœur de Paris, rue Saint-Honoré, dans la partie comprise entre la rue Saint-Florentin et l'église Saint-Roch, le groupe de l'Assomption, des Capucins et des Feuillants, — tous trois contigus au jardin des Tuileries, — des Jacobins et des Capucines, non loin de la place Vendôme, et enfin de la Conception sur la rue Neuve-du-Luxembourg.

En jetant les yeux sur les plans ci-joints, on se rendra un compte exact de l'envahissement de ces deux quartiers par le monde des couvents.

Avec tous ces édifices religieux, Paris était bien la ville aux mille joyeux et élégants clochers. Mais, par contre, combien ses rues, enserrées entre deux rangées de hauts murs, — clôture habituelle des

monastères, — étaient tristes et silencieuses, et surtout, que de parcelles de son territoire restaient par là retirées de la circulation, faisant pour la plupart obstacle aux aménagements d'une grande ville! A toutes ces habitations, il convient d'ajouter les biens composant la fortune de chacun des ordres; ne possédaient-ils pas en effet, outre leurs domaines éparpillés dans les provinces, des maisons à Paris, maisons qui se comptaient par milliers, et qui, elles aussi, constituaient un bloc à peu près inaliénable? S'il n'est pas possible d'en faire le dénombrement, il est possible de donner pour partie une idée de leur importance, en disant que, d'après les statistiques établies en 1790 et 1791 sur les communautés religieuses, le revenu annuel des propriétés foncières appartenant dans Paris aux seuls couvents d'hommes s'élevait à un million 320.000 livres [1], ce qui, en capital, devait représenter une somme considérable.

De la vente prochaine de tant de maisons, de tant d'enclos, jetés brusquement dans le mouvement des affaires, que va-t-il résulter pour la propriété foncière à Paris pendant la Révolution? Sa valeur sera-t-elle augmentée, ou sera-t-elle diminuée ?

1. Bibliothèque nationale. *Etat général des couvents d'hommes situés dans le district de Paris,* O^2, 117; et Albert Babeau, *Bulletin de la Société de l'histoire de Paris,* année 1895, 22e volume.

II

Pour en juger, il est nécessaire de la comparer à la valeur qu'avaient les immeubles dans les 8 ou 10 années précédentes, aussi allons-nous évoquer le souvenir d'un certain nombre d'adjudications tranchées au Châtelet depuis 1780 [1], en relatant le montant du revenu et le prix d'adjudication :

En 1780

	Locations liv.	Prix d'adjud. liv.
Maison située rue St-Denis à l'encoignure du cul-de-sac Basfour......	1.260	13.600
Deux boutiques rue de la Barillerie, au coin de la rue St-Louis, adossées au Palais..........................	300	2.150
Maison rue de l'Arbaleste, faubg. St-Marcel..........................	619	6.200
Maison même rue.................	596	6.850
Maison rue du Petit-Pont..........	1.400	20.050
Maison rue des Cinq-Diamants, à porte cochère......................	2.492	35.650

1. Archives nationales, Y. 2.908 et suiv.

En 1784

Maison rue de Lancry, au coin de la rue Saint-Nicolas près l'Opéra, avec grande cour, écurie pour 10 chevaux, remises, salle de bains, lieux à l'anglaise, deux grands jardins, le tout contenant 452 toises.........	5.000	104.000
Maison rues des Petits-Carreaux, près celle du Bout du Monde..........	2.010	18.050
Maison Grande rue du Faubg-St-Martin, au coin de celle des Vinaigriers.	1.600	13.050
Maison rue Poissonnière, près le boulevard, vis-à-vis la rue Bergère, ayant corps de logis élevé de 2 étages, avec 6 croisées de face sur la rue, cour, jardin, puits mitoyen...	2.400	49.050
Maison même rue, ayant corps de logis élevé de 2 étages, avec 6 croisées de face sur la rue, cour, jardin et puits mitoyen........................	3.565	58.050
Maison à la Chaussée-d'Antin, la 3e porte cochère à gauche en entrant par le boulevard, ayant 1 corps de logis avec 5 croisées de face sur la rue, cour, jardin, bâtiment.......	9.000	120.000
Maison rue Bouttebrie, ayant quatre étages, boutique, cour, puits......	800	9.460
Maison rue Neuve de Richelieu-Sorbonne, ayant 4 étages, boutique...	750	7.200
Maison rue Neuve-St-Eustache, nº 19, ayant 1 corps de logis à 4 étages, avec 2 croisées de face et porte cochère, écuries, et ornée de glaces et boiseries...........................	1.700	26.100
Maison même rue nº 30, ayant un corps		

de logis avec 4 étages, et ornée de même..........................	1.200	15.100
Maison rue et pointe St-Eustache, avec boutique sur la rue..............	1.100	12.050
Maison rue de la Cossonnerie, avec boutique sur la rue, louée moyennant 1.600 liv., et en outre 25 livres de sucre.............	1.600	18.000
Maison, rue et marché aux Poirées, avec 3 boutiques dont une occupée par un apothicaire, et louée moyennant 2.312 liv., et en outre 25 livres de sucre fin d'Orléans et 6 livres de café moka.....................	2.312	24.000

En 1785

Maison rue de la Vieille-Monnaie à porte cochère, avec écurie, cour et ornée de belles glaces............	3.600	65.200
Maison rue de la Fromagerie, avec boutiques......................	3.140	44.000
Maison rue du Grenier-St-Lazare nº 15 à porte cochère, et ayant 4 étages..	1.300	21.000

En 1787

Maison rue St-Antoine, vis-à-vis la rue de l'Egout, cour avec puits commun.	900	10.900
Maison Grande-Rue du Faubourg-St-Denis, au-dessus de St-Lazare, avec boutique, puits, jardin planté d'arbres fruitiers...................	1.300	14.200
Maison faisant l'encoignure de la rue des Deux-Ponts et du quai d'Orléans Isle Notre-Dame, ayant 1 corps de logis élevé de 5 étages, passage		

conduisant à un puits............	2.000	32.000
Maison au bout de la place St-Michel à l'encoignure de la rue St-André-des-Arts, ayant 3 étages..........	848	18.600
Maison rue de la Mortellerie, près celle Geoffroy-Lesnier, dite communément les Entonnoirs, ayant 3 étages, avec cour et puits...........	750	8.200
Maison rue du Faubg. St-Lazare, près la foire St-Laurent, ayant 6 croisées de face sur la rue...............	1.350	21.100
TOTAL DES REVENUS................	54.892	
TOTAL DES PRIX D'ADJUDICATION......		793.810

Telle est, en raccourci, la propriété foncière à Paris, dans les dernières années qui ont précédé la Révolution : des immeubles rapportant 54.892 livres se sont vendus 793.810 livres ; d'où cette constatation que la propriété se capitalisait alors à 6,90 o/o. C'est ce taux de placement qui, tout à l'heure, servira de terme de comparaison à nos appréciations sur la valeur foncière pendant les années suivantes. La moyenne que nous venons de présenter paraîtra d'autant plus exacte qu'elle est la résultante de diverses données s'appliquant à des maisons de toute nature et de tout âge : maisons de commerce, maisons de produit, maisons bourgeoises et hôtels, où dans les unes de construction ancienne, comme dans celle de la rue du Faubourg-Saint-Denis, subsistaient encore, —anti-

ques attributs des villages, — des jardins potagers et des puits mitoyens, et où, dans les autres de construction récente, comme dans celle de la rue de Lancry, commençaient à apparaître les agencements du confort moderne.

III

On se rappelle que c'est à l'instigation de la municipalité de Paris que l'Assemblée nationale décida, le 17 mars 1790, de vendre aux communes qui en feraient la demande les biens ecclésiastiques, dont la vente avait été ordonnée le 9 décembre précédent. Ensuite de soumissions fermes faites par la commune de Paris, un premier décret lui consentit l'aliénation de 60 articles pour 1 million 845.308 livres; un second, l'aliénation de 134 pour 3 millions 591.000 ; et d'autres, plus tard, pour des sommes importantes[1]. Les immeubles compris dans les premiers décrets étaient tous situés dans l'enceinte de la ville. La vente aux particuliers commença immédiatement, — dès le mois d'octobre 1790, — et se suivit avec la plus grande ardeur, grâce aux soumissions multipliées des acquéreurs. Ainsi, dans l'espace de temps écoulé entre le début et le 8 brumaire an IV, il s'est vendu 1536 articles, comprenant seulement des biens de

1. *Journal de la vente des biens nationaux,* t. I, p. 3.

1re origine, et se répartissant de la façon suivante :

Du 18 octobre 1790 au 31 décembre 1790.	141
Pendant l'année 1791	699
— — 1792	183
Au 19 octobre 1793	164
Au 8 frimaire an II	125
Au 24 fructidor an III	198
Au 8 brumaire an IV	26
En tout........	1.536

Le prix total de ces adjudications s'est élevé à 112 millions 352.250 livres, qui, — déduction faite des ventes annulées (6 millions 588.200 livres), — se réduisent au chiffre de 105 millions 764.050 livres[1].

Durant les deux premières années surtout, la spéculation joua un rôle important dans le succès de l'opération, car souvent sur les procès-verbaux reviennent les noms des mêmes adjudicataires : ainsi l'on voit, dans ce court délai, le citoyen Abraham Radu, carrier, rue du Faubourg-Saint-Jacques, acheter 65 maisons, le citoyen Ratadou, carrier, une vingtaine, le citoyen Faget, maçon, environ 15, etc., et ces mêmes acquéreurs, par des élections de command ou des reventes, céder de suite ou presque de suite leurs marchés[1].

La période d'activité fut donc l'année 1791,

1. Archives de la Seine. Dom. nat. Registre de la commune de Paris.

pendant laquelle il s'est vendu presque autant d'articles que dans le surplus des 6 années. Une pareille affluence de ventes, que vinrent grossir, dès 1793, les ventes des biens des émigrés, ne devait-elle pas avoir pour conséquence de déprécier, après cette période, la propriété immobilière? Nous savons ce qu'il en a été du nombre des ventes, décroissant brusquement de 699 à 183, à 164, à 125 et à 198 pendant les années suivantes. Nous allons savoir maintenant, par le relevé ci-après, ce qu'il en a été de la valeur elle-même des immeubles adjugés.

Il eût été intéressant de connaître la masse de toutes les ventes réalisées pendant le temps révolutionnaire, mais comme la majeure partie des procès-verbaux se trouve à jamais perdue par suite des événements de mars 1871, nous établirons ce relevé, ainsi que nous l'avons fait pour les départements, en puisant par des sondages impartiaux dans les seuls documents, aujourd'hui à notre portée.

Ventes de 1790, 1791 et 1792.

Il s'agit ici de biens de 1re origine, les ventes des biens des émigrés n'ayant pas encore commencé. Nous multiplierons le plus possible les exemples, de façon à faire ressortir des moyennes plus précises.

1790

Désignation.	Locations. liv.	Prix d'adjud. liv.
1. Maison quai des Augustins, estimée 25.270 liv.	1.600	50.000
2. Maison rue Dauphine, faisant l'encoignure du quai Conty, nº 120, et connue sous le nom de café Conty, estimée 38.750 liv.	2.700	53.100
3. Maison rue des Blancs-Manteaux, nº 63, estimée 15.000 liv.	800	15.000
4. Maison quai des Augustins, nº 73, estimée 17.200 liv.	1.600	41.000
5. Maison rue Dauphine, nº 1, estimée 21.700 liv	2.100	54.000
6. Maison même rue, nº 110, estimée 24.200 liv.	1.900	36.200
7. Maison petite rue de Nevers, estimée 18.200 liv.	1.458	34.200
8. Maison rue Dauphine, nº 118, estimée 27.100 liv.	1.718	41.500
9. Maison rue du Regard, faubg St-Germain, estimée 48.630 liv., louée à M. Mac-Mahon	2.480	50.100
10. Maison rue du Foin-St-Jacques, estimée 32.226 liv.	1.500	32.226
11. Maison rue Dauphine, nº 116, estimée 27.800 liv., louée à M. Didot	1.630	33.100
12. Maison, même rue, nº 117, estimée 26.800 liv.	1.655	33.700
13. Maison petite rue de Nevers, estimée 10.600 liv.	945	12.000
14. Maison faubourg St-Jacques, estimée 8.100 liv.	550	9.950
15. Maison quai des Théatins, louée		

à Mlle Clairon, et estimée 55.400 liv.	4.200	81.300
16. Maisons, rue Royale, nos 47, 48, 49, 50, 51 et 52, estimées 62.200 liv.	6.000	150.200
17. Maison même rue, nos 39 et 40, estimée 6.141 liv.	1.050	19.000
18. Maison rue de la Harpe, 84, estimée 75.000 liv.	4.000	120.100
19. Maison rue de l'Oursine, estimée 8.554 liv.	770	13.900
20. Maison rue du Bouloi, passage du Jeu de Paume, estimée 14.924 l.	900	24.000
21. Maison rue Croix-des-Petits-Champs, 43 et 44, estimée 22.000 liv.	1.700	50.500
22. Maison rue Moufetard, 43, estimée 9.400.	500	15.100
23. Maison, cloître Saint-Germain-l'Auxerrois, dite maison des Arcades, estimée 78.100 liv. ..	7.100	182.100
24. Maison rue du faubg St-Germain, 36 et 37, au coin de celle de l'Egout, estimée 180.000 liv. .	9.225	202.100
25. Maison rue de Bourbon, faubg St-Germain, 36 et 37, estimée 99.830.	5.562	161.000
26. Maison rue St-Dominique, 45, estimée 45.250.	4.000	68.300
27. Maison rue St-Martin, 11 et 12, estimée 89.552.	6.500	155.000
28. Maison rue de la Harpe, près l'entrée du passage des Jacobins, estimée 11.500 liv.	700	18.200
29. Maison rue St-Jacques, 196, estimée 19.025 liv.	1.500	33.500

30. Maison dite hôtel de Chelles, au marché Saint-Jean, estimée 71.450 liv.	4.000	111.600
31. Hôtel de Candie, rue des Bons-Enfants, 41, estimée 72.737 liv.	4.000	85.300
32. Maison rue du Cloître-Notre-Dame, 29, estimée 56.584 liv.	3.910	60.300
33. Maison rue St-Victor, estimée 20.000 liv.	1.300	36.100
Total des revenus	89.553	
Total des prix d'adjudication		2.088.676

Ce qui donne un taux de capitalisation de 4,29 o/o, au lieu de 6,90 o/o, taux de capitalisation des années précédentes. La différence étant de 2,61 o/o, la propriété foncière se trouve avoir acquis dans cette période une plus-value de plus de moitié. D'un autre côté, le groupement « des estimations » des mêmes immeubles fournit un total de 1 million 339.000 livres, qui, mis en parallèle avec le total « des prix d'adjudication », fait ressortir au profit de ce dernier une majoration d'environ de 55 o/o des estimations.

Dans le seul espace de temps compris entre octobre 1790 et le 1er avril 1791, c'est-à-dire au début même de la période des ventes, il a été adjugé 334 immeubles, moyennant 15.429.000 livres, avec une plus-value de 6.407.200 liv.[1] sur l'estimation.

1. *Journal de la vente des biens nationaux*, vol. II, p. 429.

A cette époque donc, les immeubles eurent à Paris, comme dans les départements et pour les mêmes causes, une valeur en progression pendant près de trois ans. Les acquéreurs se pressaient nombreux aux adjudications, et par la concurrence de leurs enchères, les prix, comme on le voit, étaient portés à des cours jusqu'alors inconnus. Ce fut pour la propriété véritablement l'âge d'or; mais que devint-elle après? Un profond déclin ne succéda-t-il pas à ce temps de prospérité ?

Loyers de 1793 à la fin de la Révolution

Les locations sont les manifestations habituelles de la propriété et servent à en déterminer les cours; celles, consenties lors de la période précédente et dans les premiers temps de la nouvelle, continuèrent à produire leurs effets pendant quelques années encore, jusqu'à l'expiration de leur durée. Mais cette expiration survenue, à quelles conditions furent-elles renouvelées? En les faisant connaître, la statistique suivante laisse pressentir le sort qui fut réservé à la fortune immobilière.

1. Maison rue Froidmanteau, n° 200 :
   Bail du 10 juillet 1792 : 4.010 liv.
   Bail du 6 floréal, an 6 : 3.720 liv.
2. Maison chemin du Rempart :
   Bail du 24 septembre 1793 : 600 liv.

Bail du 25 therm. an 6 : 405 liv.
3. Maison rue St-Thomas du Louvre, n° 230 :
Bail du 22 floréal an 3, 1.950 liv.
Bail du 16 fl. an 6, 1.010 liv.
4. Maison rue Mouffetard, n° 17 :
Bail du 27 frim. an 3 : 1.630 liv.
Bail du 27 ventôse an 6. 600 liv.
5. Maison place de la Révolution, n° 2 :
Bail du 26 août 1793 : 600 liv.
Bail du 7 fruct. an 7 : 300 liv.
6. Maison rue de Rohan, n° 25 :
Bail de 1792, 2.750 liv.
Bail du 7 frim. an 7 : 1.420 liv.
7. Maison rue de la Convention, n° 590 :
Bail du 7 therm. an 5 : 2.540 liv.
Bail du 8 germ. an 8. 1.500 liv.
Bail du 14 mars 1807 : 860 liv.
8. Maison chemin du Rempart, n° 339 :
Bail du 22 prairial an 5 : 2.700 liv.
Bail du 9 frim. an 8 : 1.650 liv.
9. Maison quai de Chaillot, n° 5 :
Bail du 5 messidor, an 2 : 715 liv.
Bail du 18 germin. an 8 : 430 liv.
10. Maison rue de la Madeleine, n° 1 414 :
Bail du 11 avril 1789 : 900 liv.
Bail du 21 germin. an 8 : 705 liv.
11. Maison rue Trudon, n° 719 :
Bail du 17 vent. an 6 : 4.125 liv.
Bail du 26 germ. an 9 : 910 liv.
12. Maison rue St-Thomas du Louvre, n°s 218, 219 et 220 :
Bail du 10 juin 1792 : 3.050 liv.
Bail du 19 prair. an 9 : 2.250 liv.
13. Maison même rue, n°s 226 et 227 :
Bail du 17 juillet 1792 : 2.260 liv.
Bail du 19 prair. an 9 : 2.010 liv.
14. Maison même rue, n° 231.

Bail du 5 juin 1792 : 1.900 liv.
Bail du 19 therm. an 9 : 1.700 liv.

15. Maison Cloître des Bernardins, n° 176.
Bail de vend. an 4 : 600 liv.
Bail du 29 mess. an 9 : 345 liv.

16. Maison rue Cassiny, n° 159 :
Bail du 13 mess. an 3 : 100 liv.
Bail du 16 germ. an 9 : 40 liv.

17. Maison rue des Postes, nos 880 et 881.
Bail du 16 juillet 1793 : 1.300 liv.
Bail du 12 vend. an 9 : 1.090 liv.

18. Maison rue Mouffetard, n° 149 :
Bail du 25 mars 1793 : 1.100 liv.
Bail du 9 frim. an 10 : 690 liv. [1].

A cette grande masse de baux se renouvelant en déficit, il ne s'en mêlait aucun se renouvelant en bénéfice, si ce n'est, pour toute cette période, trois ou quatre à notre connaissance, comme le bail de la maison située rue Neuve-du-Luxembourg, n° 128, de la famille de Brissac, qui, louée moyennant 6.000 livres, en 1788, fut relouée moyennant 11.000 livres en l'an VII; et une autre de la rue Froid-Manteau, n° 207, dont le loyer de 1791 fut porté de 4.690 liv. à 6.100 en germinal an VI, encore ce dernier chiffre fut-il réduit l'année suivante à 3.010 liv. par une adjudication sur folle-enchère [2].

La valeur locative est donc manifestement en

1. Archives de la Seine. Sommier général des propriétés nationales. *Passim*.

2. Archives de la Seine. Sommier général des propriétés nationales.

baisse, si non au début, du moins dans la seconde partie de notre période, à partir du jour où, à raison de l'expiration des baux, elle n'est plus protégée par les conventions antérieures. Cette valeur locative n'entraînera-t-elle pas, pour la propriété elle-même, dont elle est le régulateur, une dépréciation correspondante ?

Les prix des immeubles vendus étaient jusqu'ici marqués en chiffres vrais, — les adjudications ayant eu lieu soit sous le régime de la monnaie métallique soit à un temps où les assignats étaient peu dépréciés, — et donnaient par eux-mêmes une idée à peu près exacte de leur importance ; mais à partir de 1793, la valeur des assignats n'a plus rien de fixe et va chaque jour en décroissant, par suite il sera nécessaire, pour connaître la véritable signification des prix d'adjudication, d'en déterminer approximativement le chiffre d'après les cours successifs de la monnaie nouvelle.

Ventes de 1793 et de l'an II [1]

Avant 1793, les biens mis en vente étaient exclusivement des biens de 1re origine, comprenant seule-

1. Au chapitre VI, III, nous avons annoncé qu'il était possible de donner avec une précision relativement suffisante le résultat des ventes faites sous le régime des assignats, mais que, pour celles faites sous le régime des mandats territoriaux et plus encore sous celui des Bons de toutes sortes venus après, nous ne pouvions présenter que des appréciations purement d'induction. Cette observation, faite à l'occasion des ventes des départements, s'applique bien entendu aussi aux ventes faites à Paris.

ment des biens de provenance ecclésiastique. A partir de cette époque, les biens des émigrés commencèrent à entrer dans la circulation, et formèrent même l'aliment principal du marché immobilier.

A ces immeubles réunis, il faut encore ajouter les biens provenant des hospices et de certains établissements publics, rentrant tous dans la catégorie des biens de première origine, et que, par suite d'hésitations certes légitimes, on ne s'était pas encore décidé à disperser, comme les biens des hospices de l'Humanité, des Petites-Maisons, etc., de la Sorbonne, du collège Mazarin, etc., en sorte qu'à partir de 1793 on offrit, aux acheteurs, une masse importante de biens. Par le relevé suivant, on verra quel fut le résultat des opérations.

	Revenus.	Prix.
1793, 30 mars. Maisons situées rue de	liv.	liv.
Seine, n° 1.368................	950	17.100
1.369...........	1.533	27.600
1.379.....	2.050	37.000
2 mars. Maison rue du Montblanc, 31.	215	7.071
28 juin. Maison rue du cul-de-sac Taitbout, 34....................	125	7.880
An 2, 8 germinal. — Maison rue St-Honoré, n° 160, provenant des héritiers de l'émigré Letourneur	7.000	178.900
18 prairial. — Maison rue Caumartin n° 751, provenant du condamné Boucherin de Vaxheim...........	9.545	202.000
19 messidor. — Maison rue Basse-du-		

Rempart, n° 363, provenant de l'émigré de Crussol...............	2.250	69.100
11 prairial. — Maison rue de la Ville-Lévêque, n° 1298, provenant de Surgères, Ch. H. Desgranges, occupée par le comité révolutionnaire..	3.000	60.700
Maison près la précédente, même provenance........................	1.300	17.500
2 prairial. — Maison rue des Prouvaires, provenant de l'émigré Brinault-Montbrun................	1.800	41.800
8 brumaire. — Maison rue de la Loi, sect. de la Butte-des-Moulins, n° 882, provenant des pères de l'Oratoire..	10.000	365.100
23 nivôse. — Maison rue Neuve-St-Augustin, 11 et 41, provenant de l'émigré Villeroye (*sic*)..........	1.810	90.400
Totaux.....................	41.578	1.122.151 l.

Mais le prix total de 1.122.151 livres, représentant en l'an II seulement 40 o/o environ de son chiffre nominal, se trouve réduit au prix de 448.000 livres, pour un revenu de 41.578 livres.

Le taux de capitalisation, qui, dans la période précédente, 1790-1792, ressortait à 4,29 o/o, ressort donc dans celle-ci à 9,25 o/o, soit pour le capital une sensible dépréciation.

Ventes de l'An III

Messidor, thermidor, fructidor et vendémiaire.

Maison rue du Temple, provenant de l'émigré de Pont-Gibault....	1.230	55.200

Maison rue de la Réunion, provenant du même	3.540	507.500
Maison rue du Bouloi, provenant de l'hospice de l'Humanité	2.600	203.000
Maison rue des Maçons, provenant de la Sorbonne	1.060	76.600
Maison rue de la Sorbonne, même provenance	1.080	145.200
Maison rue des Fossés-Bernard, provenant du collège de Montaigu.	800	82.300
Maison rue Coquillière, provenant de l'hospice des Petites-Maisons.	1.350	134.800
Maison rue Mazarine, provenant du collège Mazarin	4.280	400.300
Maison place du Carrousel, provenant de l'émigré Hocquard-Montfermeil	1.000	599.400
Maison rue du Harlay, provenant de l'émigré Daine	2.100	102.400
Maison et jardin, ci-devant r. Royale, provenant de l'émigré d'Aiguillon.	1.610	123.400
Maison rue Honoré, dite La Civette, provenant de l'émigré Louis-Philippe-Joseph	7.000	1.711.000
Maison dite hôtel de Châtillon, passage de Valois, provenant du même	16.000	4.273.200
Maison rue Montorgueil, provenant de l'émigré A. L. Montmorency.	3.000	200.200
Maison rue Merry, provenant de l'hospice de l'Humanité	5.000	630.000
Maison rue Mouffetard, provenant des ci-devant Hospitaliers	450	37.100
Maison rue du Montblanc, provenant de l'émigré Saluces d'Espaing	1.000	800.000

Maison rue des Nonandiers, provenant du chapitre de la Bretonnerie	2.822	682.500
Maison rue d'Angoulême, provenant du condamné Vincent	2.300	280.500
Maison rue du Bacq, n° 469	5.787	565.100
Maison rue d'Anjou, n° 975, provenant de l'émigré Créquy	2.800	160.100
TOTAUX	66.809	11.759.800

En l'an III, la dépréciation des assignats étant d'au moins 95 0/0, le prix total ci-dessus des adjudications n'est plus égal qu'aux 5/100, soit à 587 mille livres en chiffres ronds, fournissant un revenu de 11 0/0.

Ventes de l'an IV et de l'an V

§ 1er. — *Adjudications. An IV.*

6 vendémiaire. — Maison rues Germain-l'Auxerrois et Thibautodé, provenant de l'émigré de Villiers.	1.800	230.000
Maison à l'angle de la rue Thibautodé et de Germain-l'Auxerrois, provenant du même	1.000	355.100
8 vendémiaire. — Maison rue du faubg du Roulle, provenant de la Monnaie	1.100	420.000
TOTAUX POUR LES ADJUDICATIONS	3.900	1.005.100

§ 2. — *Ventes amiables. An IV. Messidor et thermidor.*

Maison rue du Faubourg-St-Honoré dite Hôtel de Luxembourg, pro-

venant de Sigis de Luxembourg et de sa femme, héritière de René Voyer Le Paulme d'Argenson...	6.000	
Vendue au « citoyen Coigny » qui l'habitait		198.000
Maison même rue, nº 73, provenant des mêmes....................	2.970	54.000
Maison même rue, provenant des mêmes......................	6.000	125.787
Maison rue de la Madeleine nº 1072, provenant de l'émigrée Vᵉ Latouges (Marie-Elisa-Charlotte)......	4.540	102.493
Maison rue du Montblanc, nº 421, provenant de Cl. Th. de Beauty, Vᵉ Dupleix..................	3.000	90.000
Maison rue Neuve-des-Capucines, nº 117, provenant de la Mission.	6.000	108.000
Maison même rue, nº 121, provenant de l'émigré Aumont-Villequier..	15.000	324.000
Maison rue Neuve-des-Mathurins, nº 682, provenant de l'émigré Feron La Feronnaye...........	5.000	108.000
Maison, même rue, nº 856, provenant de « l'émigré Debeauharnais »......................	2.200	
Vendue à « la citoyenne Beauharnais »..................... ..		90.000
Maison rue Ste-Croix, nº 466, provenant de l'émigré Delaplenoye..	2.000	74.540

An V. Vendémiaire.

Maison rue du Faubourg-St-Honoré, nº 61, provenant de la Vᵉ Joseph Sabran (Foise Cl de Jean)........	4.500	83.852
Maison même rue, nºs 8 et 9, provenant de Ol. Imbert Dutheil, Vᵉ de		

C.-F. de Chatellux, mère d'émigrés	4.500	
Cette maison, dont la jouissance « avait été rendue à la citoyenne « de Chatellux ; et qui dans le « partage des biens de Chatellux « était échue à la République, a « été vendue à la d. citoyenne ».		127.500
Maison rue St-Honoré, nº 56, provenant des Feuillants	2.200	39.412
Maison rue Caumartin, provenant de l'émigré Fouquet	3.000	108.000
Maison quai des Tournelles, nº 1	320	26.352
TOTAUX	67.230	1.659.936

Au § 1er, où il s'agit d'adjudications publiques, les prix, qui s'élevaient à 1.005.100 livres, étaient payables en assignats ; les assignats perdant alors 98 ou 99 o/o, le total semblerait ne devoir représenter que 10 ou 20.000 livres. Et comme les immeubles rapportaient 3.900 livres, la capitalisation, calculée sur ce dernier chiffre, se faisait à 19 o/o.

Au deuxième § (ventes amiables), le prix de 1 million 659.936, équivalant, d'après les calculs précédents, seulement au cinquième de son chiffre, soit à 331.000 livres, donnerait, pour un revenu de 67.230 liv., un taux de capitalisation d'environ 20 o/o.

Ainsi, tandis qu'en 1790-92 la propriété bâtie, à Paris, se capitalise à 4,29 o/o, elle se capitalise approximativement savoir :

En 1793 et en l'an II, à 9,25 o/o ;
En l'an III, à 11 o/o;
En l'an IV et en l'an V, à 19 et 20 o/o [1].

Et puisque la valeur de la propriété foncière est en raison inverse de l'importance de son revenu, on voit quelle dépréciation elle a subie successivement en l'espace de 5 années, cette dépréciation étant, par rapport à la période 1790-92, de :

54 o/o, en 1793 et en l'an II ;
61 o/o, en l'an III ;
78 o/o, en l'an IV et en l'an V [2].

La propriété bâtie à Paris s'était donc, comme la propriété foncière en province, acheminée progressivement à une dépréciation à peu près complète, dont elle ne se relèvera pas durant la fin de la pé-

1. Disons, à titre de comparaison, que 100 ans après la Révolution — en 1889, — la propriété à Paris s'est capitalisée à 6,99 o/o, ce qui dénote une valeur vénale alors moindre qu'en 1790-92. (Biblioth. de l'Hôtel de Ville de Paris, liv. fonc., 1888, 1889.)

2. Au cours de notre travail, nous avons conservé aux loyers et fermages, comme étant véritable, leur valeur nominale, car c'est cette valeur, et non celle soumise aux fluctuations des cours des assignats, qui dans tous ces procès-verbaux a servi de base aux ventes, ainsi qu'il résulte notamment : 1° de la déclaration faite en l'an III par Johannot, et ainsi conçue : « Il est connu, disait-il, que toutes les évaluations et adjudications des baux, qui ne viennent pas des anciens propriétaires, ont été faites par les districts fort au-dessous du prix des baux particuliers et des autres baux, de sorte que tous les revenus des biens nationaux de cette époque représentent « une valeur réelle, en numéraire métallique » (Séance du 25 germinal an III) ; 2° et de toutes les lois postérieures au 12 prairial an III, qui prescrivaient dans les procès-verbaux « l'indication du revenu en numéraire, valeur de 1790 ». (Voir exposé des motifs de la loi d'indemnité du 27 avril 1825.)

riode révolutionnaire, ainsi que le prouve la suite des exemples ci-après :

An VI et années suivantes.

An VI. — Maison rue du Faubourg-St-Honoré, 63, provenant de l'émigré Xavier de Saxe de Lusace..	6.550	4.867.000
Maison même rue, 65, 66 et 67, provenant de Louise M. Th. B. d'Orléans, fe Bourbon...........	32.000	10.300.000
Maison rue Caumartin, provenant de la citoyenne Mazade.........	12.000	2.854.000
Maison rue Neuve-des-Capucins, 162, provenant de « l'émigré Toulongeon ».......................	5.000	2.290.200
An VII. — Maison rue Caumartin, 762, provenant de « l'ex-duc Latrémouille, émigré »...........	6.500	7.005.000
Maison même rue, 738, provenant de la son Mazade.................	4.000	1.407.000
Maison rue St-Honoré, 159, provevenant de la succession Cl. Simon.	1.760	1.500.000
Deux maisons rue de la Ville-Lévêque, 1.423 et 1.424, provenant de A. D. Vêtut de la Crosnière......	3.000	2.506.000
Maison des 3 Arcades, section de la Butte des Moulins, palais Egalité, 178, 179, 180, provenant du « condamné Orléans », adjugée à la citoyenne Montansier, moyennant un prix payable en bons de 2/3..	11.900	4.001.000
An IX.— Maison rue d'Astorg, provenant de la Cie des monnayeurs.	80	225.500

Le taux de capitalisation, que le lecteur pourra établir en regard de chaque article, prouvera que les cours, pendant la fin de la période révolutionnaire, ne se sont pas relevés.

IV

Dans les départements, les adjudications sur folle enchère furent, en général, peu nombreuses ; nous l'avons démontré en faisant ressortir cette circonstance que, tout compte établi, il en était résulté pour l'Etat plutôt un bénéfice. Il n'en fut pas de même à Paris, où les ventes se présentaient dans des conditions différentes. D'une part l'argent disponible, au début du moins, était d'une abondance extrême, de l'autre les immeubles, dont la nature et les revenus actuels et futurs pouvaient être facilement appréciés, étaient plus à la portée de la masse des acquéreurs ; aussi s'était-il produit un engouement d'enchères, qui, par l'exemple, avait agi même sur les personnes le moins en situation d'acquérir. De plus, on était au temps où la spéculation, s'attachant à tout, n'épargnait pas les immeubles devenus, comme les autres marchandises, la proie de ce monde nouveau, composé, selon Mercier, « d'hommes engraissés de rapines, de fournisseurs des armées, de faiseurs d'affaires, d'administrateurs de tontines et de loteries, et d'agioteurs

en chef. » De nombreux acquéreurs furent victimes de leur imprudence, beaucoup aussi de leur mauvaise foi ; impuissants à payer les termes échus, ils durent subir les formalités de la revente. Et comme la valeur des immeubles avait après quelques années une tendance marquée à baisser, ce fut en baisse que se réglèrent les opérations. L'Etat exerça son droit strict, commençant les poursuites, dès les premiers manquements aux engagements pris. En 1791 et surtout en 1792, il n'était pas de séance où ne figurassent une ou plusieurs de ces nouvelles adjudications. Cette période du reste paraît avoir été la plus fertile en ces sortes d'opérations.

Il est impossible d'évaluer la perte que supporta de ce chef le Trésor; mais, à voir la grande quantité des ventes ainsi recommencées, et le déficit de chacune d'elles, on doit la considérer comme im portante.

Le relevé sommaire ci-après donnera une faible idée du dommage subi :

Maison rue de la Vieille-Monnaie, n° 28, adjugée le 4 avril 1791 moyennant 82.500 liv., réadjugée le 23 décembre 1791, sur folle enchère, moyennant 72.500 livres.

Maison rue St-Antoine, n° 309, au coin de la rue de Fourcy, adjugée le 19 mai 1791, 20.000 liv., réadjugée sur folle-enchère le 24 déc. suivant, 17.100 liv.

Maison rue de la Cerisaie, n° 31, adjugée le 5 avril 1791, 13.500 ; réadjugée sur folle enchère le 24 décembre suivant 10.700 liv.

Maison, rue des Fontaines, n° 30, adjugée le 6 oct. 1791 18.500 liv.; réadjugée sur folle-enchère le 1er févr. 1792 17.000 liv.

Maison rue St-Jacques, nos 101 et 102, adjugée le 20 oct. 1791 81.100 liv.; réadjugée sur folle-enchère le 19 mars suivant 68.100 liv.

Maison rue des Poulies, n° 20, adjugée le 21 mars 1791, 50.000 liv.; réadjugée sur folle-enchère le 21 mars suivant 48.200 liv.

Maison rue Cassette, au coin de la rue de Vaugirard, adjugée le 18 nov. 1791, moyennant 80.100 liv.; réadjugée sur une 1re folle-enchère le 4 avril suivant 77.300 et sur une 2e folle-enchère plusieurs mois après 70.200 liv.

Parmi les adjudications sur folle enchère effectuées en 1792, deux spécialement ont occupé l'opinion publique; celle concernant l'immeuble des Chartreux, et celle concernant l'immeuble des Jacobins.

L'immeuble des Chartreux était un immense enclos triangulaire avec longue façade sur la rue d'Enfer, joignant de nord le jardin du Luxembourg, de couchant une file de maisons de la rue Notre-Dame-des-Champs, et finissant en pointe sur le chemin d'Orléans ; sa contenance, de 76 arpents 297 toises, soit 26 hect. 10 ares de nos mesures actuelles, était supérieure à la superficie actuelle du jardin des Tuileries. Il comprenait l'église, le monastère, le petit cloître, le grand cloître; au pour-

1. L'arpent de Paris valait 34 ares 19 cent.

tour étaient des bâtiments divers, et notamment les cellules des religieux formant chacun un bâtiment séparé et composé de plusieurs pièces et d'un jardin avec bassin garni de conduites d'eau en plomb. Du grand préau partaient d'autres conduites qui distribuaient dans les potagers l'eau provenant du ruisseau de la rue d'Enfer. Les Chartreux jouissaient en plus de 61 lignes d'eau d'Arcueil en superficie, à prendre au regard établi par la ville à gauche de la porte d'entrée des lieux claustraux. Tel était l'immeuble mis en adjudication le 6 juin 1792, important par sa surface, et par les bâtiments qui le composaient. N'étaient pas compris dans la vente : les boiseries, les fleurs et arbustes, la chaire à prêcher, les grilles, les mausolées, les rétables, les vitraux de couleur, etc., « l'adjudicataire devant, aux termes du procès-verbal, prendre les bâtiments tout nuds ».

L'adjudication fut tranchée au prix de 3 millions 600.000 livres; mais l'adjudicataire n'ayant pu payer le premier acompte, la folle enchère fut de suite poursuivie. La revente, fixée au 30 août, resta sans résultat.

Un mois auparavant, — le 5 mai, — avait eu lieu, sur l'enchère de 4 millions 715.000 livres, l'adjudication de l'immeuble des ci-devant Jacobins de la rue Saint-Honoré, évalué par les experts à 2 millions 300.000 livres ; c'était là aussi un

superbe enclos d'une contenance moindre que celle des Chartreux, mais auquel sa situation au centre de Paris donnait une valeur supérieure. L'adjudicataire se refusa à payer son prix, en excipant de certaines raisons que nous allons indiquer. La folle enchère, à laquelle il fallut également recourir, ne donna pas un résultat plus satisfaisant que pour l'immeuble des Chartreux.

Ces deux événements, joints à d'autres de même nature, qui se succédaient chaque jour, jetèrent quelque émoi au sein de la Convention, où de vives critiques se produisirent contre la forme donnée à certaines ventes nationales.

Dans la discussion d'un projet de décret relatif à la vente en détail des châteaux, parcs et enclos divers, le rapporteur déclara que, par suite de la mise en vente en bloc et non en détail desdits immeubles, beaucoup étaient restés invendus, que d'autres avaient été adjugés au-dessous de leur juste prix, et que quelques-uns, portés à un taux avantageux, mais supérieur aux ressources des acquéreurs, étaient rentrés dans la masse des biens nationaux pour être revendus à la folle enchère, d'où il était résulté la ruine des acquéreurs, et une perte pour le Trésor. Puis, visant le cas de l'immeuble des Chartreux, et plus spécialement de l'immeuble des Jacobins, il fit l'historique de la vente de ce dernier. Cet immeuble, dit-il, s'étend entre deux rues,

la rue Saint-Honoré et la rue Neuve-des-Petits-Champs, toutes deux très fréquentées et commerçantes. Il est évident que si l'on avait ouvert une communication directe de l'une à l'autre, tous les terrains en bordure sur la rue de traverse auraient eu une valeur inappréciable. Mais à ce plan il se trouvait un obstacle : la maison du notaire Rouen, située rue Neuve-des-Petits-champs, et le Cul-de-sac de la Corderie empêchaient l'issue directe de la nouvelle rue. Il fallait donc acquérir la dite maison. L'administration ne le fit pas, mais sembla dans le procès-verbal promettre le concours du notaire en termes tels que l'acquéreur était en droit d'y compter, ce qui le détermina à porter son prix à un chiffre jugé très élevé. Le notaire s'étant refusé à toute vente, l'acquéreur, qui n'avait aucun moyen de l'y contraindre, dut, en présence de l'inexécution des promesses du Directoire, abandonner l'immeuble. C'est dans ces conditions que la folle enchère était devenue nécessaire.

L'Assemblée étudia, accessoirement et comme conséquence, la question des expropriations pouvant faciliter les ventes nationales, mais ne prit aucune décision sérieuse, sur le sujet principal ; elle se contenta de rappeler aux corps administratifs les prescriptions sages d'une circulaire du 3 juillet 1791, dont le dispositif était ainsi conçu : « Les Directoires de district sont autorisés à ne

point admettre comme enchérisseurs aux ventes : 1° ceux qui ne justifieront pas d'un domicile certain, et d'une contribution directe foncière ou mobilière,... ou qui, à défaut de cette justification, ne déposeront pas entre les mains du secrétaire les premiers termes de paiement... ; 2° ceux qui, s'étant rendus adjudicataires de biens nationaux, n'ont pas acquitté les termes échus, ou qui ayant déjà subi l'événement d'une folle enchère, n'auront pas payé les sommes dont ils étaient débiteurs ; 3° les particuliers étant manifestement en état d'ivresse ; 4° les enchères de sommes exagérées comme de 100, 200.000 livres à la fois[1]... »

Le cours des folles enchères, un instant suspendu sous l'effet sans doute de la publication de ces instructions, reprit, aussi actif que précédemment, vers l'an V. Ainsi furent adjugées par folle enchère, notamment :

Le 13 niv. an VII, maison rue Neuve-Saint-Marc, 167, provenant de A. L. Montmorency, émigré, vendue, le 21 germ. an V, 509.400 livres, revendue 157.600 livres ;

Le 23 frim. an VII, maison rue Saint-Marc, 169, vendue, en l'an V, 841.000 livres, revendue 300 mille livres.

An IX, maison rue Montholon, provenant de

1. *Journal de la vente des biens nationaux*, n° 181.

l'émigré d'Arfeuille, vendue, le 1er novembre an VII, moyennant 182 mille livres, payables en bons des 2/3, revendue sur folle enchère une 1re fois le 28 vend. an IX, moyennant 264.700 livres payables en bons de même nature, et une 2e fois le 17 germ. an XII moyennant 9.150 francs d'après la loi du 5 ventôse précédent.

Etc., etc.

V

Les Religieux avaient, à Paris, un patrimoine composé presque exclusivement de maisons de rapport ; ils ne s'intéressaient pas à la propriété des terrains à bâtir, qu'ils considéraient comme soumise aux risques de la spéculation, et surtout comme étant à peu près improductive. Un terrain aux Champs-Elysées, d'une valeur de 20 mille livres, ne rapportait-il pas en effet 100 livres seulement ; un autre de l'avenue Marigny, enchéri 11.000, moins de 30 livres ? Et, ne verrons-nous pas, dans un instant, que, pour les terrains du Colisée, vendus plus d'un demi-million, on attribuera aux acquéreurs un revenu maximum de 200 livres ? Mais si les Religieux ne possédaient aucun terrain à bâtir proprement dit, les vastes enclos de leurs couvents, situés au centre de Paris, fourniront plus tard de nombreux éléments à la vente en détail.

Dans les faubourgs, au fur et à mesure que les constructions s'éloignent du périmètre, elles ne

tardent pas à s'espacer progressivement, en faisant place d'abord à des jardins, puis aux terres labourables de la plaine ; et comme ces jardins et ces terres dépendaient originairement de grandes fermes, appartenant aux familles de la noblesse et de la finance, c'est principalement entre les mains des héritiers de ces dernières, — émigrés ou condamnés politiques, — que se trouveront les terrains à bâtir de la banlieue.

Au commencement du XVIIIe siècle, Paris débordait dans sa ceinture, et s'étendait de tous côtés, principalement à l'ouest. Au quartier du faubourg Saint-Honoré, il n'y avait plus de solution de continuité entre la ville et le village du Roule, englobé dans les faubourgs depuis 1722. En 1763, sur les marais et les fossés qui limitaient le Jardin des Tuileries, on avait établi la superbe place de la Concorde, et à petite distance, de chaque côté de la promenade des Champs-Elysées pour la compléter, de vastes quinconces. Mais là s'arrêtait alors, — vers 1780 et 1790 — la limite du Paris nouvellement agrandi, attendu qu'au Rond-Point même des Champs-Elysées, au lieu dit « les Gourdes », sur l'emplacement où s'élèvent actuellement les hôtels de la rue Marbeuf et de l'avenue Montaigne, se tenaient encore en bordure, et comme faisant barrière à gauche, les potagers des Religieuses de Chaillot, et que des terres cultivées aboutissaient aussi, non

loin de là, sur la rue du Colisée et proche l'église Saint-Philippe.

Telles étaient les conditions dans lesquelles se présentaient les ventes de terrains, au quartier des Champs-Elysées et au quartier du faubourg Saint-Honoré.

Voici le résultat de quelques-unes d'entre elles.

1792.

Terrain situé au Rond-Point des Champs-Elysées, lieu dit les Gourdes, actuellement rue Marbeuf, provenant des religieuses de Chaillot, 1 arpent, 3 perches, 5 toises [1], = 3.540 mètres carrés; vendu 20.000 livres, soit 56 livres par mètre carré.

Terrain à gauche de l'allée des Veuves, — actuellement avenue Montaigne : même origine : 2 arpents, 7 perches, 6 toises = 7.100 mètres. Vendu 39.500 livres, soit 55 livres par mètre.

Terrain aux Champs-Elysées, même provenance, 2 arpents = 6.838 mètres. Vendu : 10.200 liv., soit 15 liv. par mètre.

Terrain entre l'allée des Veuves et l'Egoût, même provenance, 1 arpent, 41 perches, 1 toise = 4.824 m. Vendu : 10.600 liv., soit 22 liv. par mètre.

Terrain, allée des Veuves, même provenance,

1. L'arpent de Paris équivaut à 34 ares 19 cent.; la perche au centième, soit 341^{m} 90, et la toise à 4 mètres carrés.

1 arpent, 15 perches = 3.930 mètres. Vendu : 13.100, soit 32 liv. par mètre.

1793.

Terrain aux Champs-Elysées, en face du Cours, appartenant au domaine ; 90 toises = 360 mètres. Vendu 9.500, soit 21 liv. par mètre.

Terrain aux Champs-Elysées, en face de l'avenue Marigny, même origine : 970 toises = soit 3.880 m. Vendu 11.600, soit 30 liv. par mètre.

An III.

A cette époque, il se fit dans les mêmes parages une vente importante dont l'historique demande une mention spéciale. Ensuite d'un privilège accordé par le roi, un groupe de financiers et de fermiers généraux avait fait élever en 1771, près du Rond-Point des Champs-Elysées, sur un emplacement compris entre les rues appelées aujourd'hui rue du Colisée et rue Montaigne, un vaste monument destiné aux spectacles et exhibitions de toutes sortes. L'édifice se composait d'une grande rotonde ou salle de bal, d'un bassin ovale ayant six pieds d'eau, des esplanades, des colonnades, des boutiques, un amphithéâtre avec un superbe jardin, etc., le tout pouvant renfermer, dit-on, près de 40 mille spectateurs. C'était le Colisée. On

y donnait, non des combats de gladiateurs et de bêtes féroces, comme à Rome, mais des concerts, des ballets, des jeux de gymnastique, des bals masqués, des feux d'artifices, des courses de chevaux, et autres fêtes de divers genres. Malgré la vogue qui s'attacha au début à ce lieu de plaisir, son existence fut éphémère et ne dépassa pas l'année 1778, époque à laquelle, après la faillite de l'entreprise, il fut vendu et ensuite démoli. Les constructions avec les terrains qui les encadraient avaient coûté 2 millions 675.000 livres[1]. Nous allons voir ce que l'Etat retira de l'emplacement lorsqu'il l'expropria sur son dernier propriétaire, « l'émigré Charles-Philippe, ci-devant prince français ».

De cet emplacement on vendit tout d'abord isolément, — le 6 thermidor an III, — 4 lots, d'ensemble 2.923 toises, soit 11.692 mètres, moyennant 64.150 livres, ce qui représentait 5 livres seulement par mètre. C'était bien peu ; néanmoins, on continua l'opération, en annonçant pour le 22 thermidor l'adjudication du surplus, qu'après d'autres divisions non suivies d'effet on divisa en 8 lots. Ce surplus était loué, avec d'autres terrains et une maison « du faubourg Honoré », moyennant 4.130 livres, sur lesquelles on lui attribua pour revenu une part de 200 livres.

1. Jaillot, *Recherches sur Paris.*

L'adjudication donna les résultats suivants :

1er lot,	contenant	535 toises	estimé	10.780 l.	adjugé	46.700 l.
2e	—	559	—	10.059	—	35.400
3e	—	661	—	11.237	—	41.400
4e	—	894	—	14.301	—	72.000
5e	—	958	—	15.383	—	87.500
6e	—	953	—	15.333	—	86.100
7e	—	903	—	15.433	—	86.100
8e	—	723	—	13.008	—	67.200
TOTAUX		6.186 toises		105.534 l.		522.400 l.

Les résultats présentent entre eux, notamment ceux des 1er, 2e, 3e et 8e lots, des différences sensibles, qu'on peut attribuer à des différences de situation.

Prises dans leur ensemble, les 6.186 toises, ou 24.744 mètres, ont donc été vendues 522.400 livres, en monnaie du temps, ce qui donne un prix de 21 livres par mètre.

Après cette vente, l'oubli a envahi bien vite de son ombre ce lieu de divertissement, si populaire autrefois, et dont la génération actuelle n'a reçu qu'un souvenir très effacé.

Terrain à l'angle des rues de l'Union et de Ponthieu provenant de « Charles-Philippe d'Artois, émigré », 512 toises = 2. 048 mètres; 33.400 livres, soit 16 livres par mètre.

Terrain sur l'avenue des Champs-Elysées, provenant du même : 450 toises = 1.800 mètres. Vendu : 36.000 livres, soit 20 liv. par mètre.

Terrain ayant façade sur l'avenue des Champs-Elysées, provenant du même : 450 toises = 1.800 mètres. Vendu 73.100, soit 40 livres par mètre.

An IV.

Terrain allée d'Antin, provenant de la famille Langlois, 500 toises = 2.000 mètres. Loué en 1790 moyennant loyer de 700 livres. Vendu : 12.388, soit par mètre 6 livres.

Terrain au coin des rues de l'Union et de Ponthieu, 5 arpents = 17.095 mètres. Vendu : 7.687, soit moins d'une demi-livre par mètre.

An V.

Terrain allée d'Antin, provenant de la famille Langlois, 163 toises = 652 mètres. Loué en 1790 moyennant 200. Vendu : 4.950, soit 7 livres par mètre.

Terrain, même situation, même origine. 225 toises = 900 mètres. Vendu : 13.200 liv., soit 14 liv. par mètre.

An X.

Terrain rue du Faubourg-Montmartre, donnant sur la rue Richer et sur la rue Bleue, 5.035 mètres, divisé en 7 lots, savoir :

890 mètres.				adjugés	21.100 fr.
442 m. sur la rue du Faubg-Poissonnière				—	8.025 »
442	—	—	—	—	7.300 »
442	—	—	—	—	7.525 »
1.078	—	—	—	—	16.900 »
1.006	—	—	—	—	16.700 »
735 m. sur la rue Bleue.			—	—	15.000 »
5.035					92.550 fr.

ce qui fait ressortir le prix du mètre à 18 fr. 35.

Si, clôturant ici le relevé déjà long des ventes de ces terrains, nous établissons le rapport existant entre elles à travers les diverses années de la Révolution, nous sommes amené à constater qu'il en fut de la valeur de la propriété à bâtir, à Paris, ce qu'il en fut de la valeur de la propriété en général dans les départements. Les deux propriétés, sous l'empire de la multiplicité des ventes comme des événements, subirent, durant la même période, les mêmes fluctuations.

En 1792, au temps heureux des ventes, on vend, au lieu dit « les Gourdes », 56 livres le mètre carré; et à l'allée des Veuves, 55 et 32 livres; en 1793, aux Champs-Elysées, le prix est de 30 livres. Mais viennent les années suivantes, ce n'est plus, dans les mêmes parages, au Colisée, que 21 livres et 5 livres, en l'an III; à l'allée d'Antin que 6 livres et même une demi-livre en l'an IV, et 7 livres en l'an V.

Le prix de 18 fr. 35 au faubourg Montmartre, en l'an X, quoique paraissant plus élevé, dénote la même dépréciation; ce quartier, au cœur du Paris le plus populeux et le plus commerçant, méritait, même alors, des cours meilleurs.

VI

Les loteries, imaginées par la Convention pour activer le placement des biens nationaux[1], eurent une existence qui heureusement ne fut pas de longue durée. Il en fut organisé deux seulement; les tirages de la première eurent lieu le 2 et le 12 fructidor de l'an III, et ceux de la 2e, peu de temps après. Les porteurs de billets gagnants avaient pour réclamer la mise en possession des lots, à eux échus, un délai de 6 mois seulement, passé lequel ils étaient forclos (27 vendém. an IV — 19 oct. 1795).

On ne sait rien de précis sur le nombre des lots qui composèrent ces loteries, pas plus que sur celui des billets émis. En ce qui concerne ce dernier point, d'après « le Registre officiel des Loteries », décrétées les 29 germinal et 8 prairial an III[2], on n'aurait mis en circulation pour la première, au 13 therm. an III, que 100.000 billets et pour la 2e, au 25 vendém. an IV, que 52.500, alors que les procès-verbaux de délivrance constatent l'existence

1. Voir chapitre III.
2. Archives nationales, F. 30, 592, 593, 594; F. 60, 78; G. 16.

de billets portant des chiffres évidemment bien supérieurs.

Nous relevons les renseignements suivants, sur quelques immeubles du IIe arrondissement de l'ancien Paris, compris dans ces deux loteries.

1re Loterie.

6e lot. Maison, rue des Fossés-Montmartre, n° 4, provenant de l'émigré Bouthiliers, fils, évaluée 600.000 livres et gagnée par le citoyen Terrouanne, porteur du billet 107.376, au nom de Eli. M. Maréchal, femme divorcée de Ch. L. Bouthiliers, qui a été mise en possession par le bureau du domaine National, suivant procès-verbal du 5 brum. an IV.

20e lot. Maison rue du Faubourg-Montmartre, nos 1041 à 1043, provenant de l'émigrée Ad. Elis. Sop. de Chapineau, fe Bertheroy, estimée 126.000 livres, revenu : 6.000, attribuée pour une valeur de 500.000 livres et gagnée par le n° 62.626.

37e lot. Maison rue Feydeau, nos 241 à 244, dite les deux écuries de Montmorency, provenant de Anne-Léon de Montmorency, estimée 75.600 livres, revenu 7.350, attribuée pour une valeur de 400 mille livres, et gagnée par le citoyen Denervo, payeur du département du Montblanc, porteur du n° 11.075, et qui a été mis en possession suivant procès-verbal du 7 frimaire an IV.

Idem. Maison rue Feydeau, n°s 245 et 246, provenant du même, gagnée par le citoyen Michel, négociant, qui a été mis en possession suivant procès-verbal du même jour.

Maison rue Gaillon, n° 842, provenant de l'émigré Auget de Monthion, estimée 90 mille livres, revenu 6.453, gagnée par le citoyen Samson d'Attoux, négociant, danois, porteur du n° 641.001 et qui a été mis en possession le 25 frimaire an IV.

Maison rue Saint-Marc, n° 166, provenant de A.-L. de Montmorency, estimée 108.000 livres, revenu 7.000, gagnée par le citoyen Rivet, négociant, porteur du n° 751.451, et qui a été mis en possession le 6 frimaire an IV.

47e lot. Maison rue Neuve-Montmorency, n°s 186 et 187, provenant de A.-L. Montmorency, estimée 100.000 livres, gagnée par le citoyen Jacquinot, porteur du n° 401, 351, et qui a été mis en possession le 15 vendémiaire an IV.

48e lot. Même rue, n°s 182 et 183, même provenance, estimée 80.000 livres, et gagnée par le citoyen Le Boussey, porteur du n° 891.051, et mis en possession le 26 pluviôse an IV.

95e lot. Même rue, n° 188, estimée 100.000 livres, et dont le gagnant a été mis en possession en l'an V.

Maison rue Basse-du-Rempart, n° 348, provenant de l'émigré Mellette, estimée 72.000 livres, revenu

4.000 livres et gagnée par le citoyen Fremson, porteur du nº 808.376, et qui a été mis en possession le 5 brum. an IV.

Maison rue Blanche, nº 13, provenant de l'émigré Nouet, gagnée par le citoyen Drochet, porteur du nº 4.033, et qui a été mis en possession le 17 flor. an IV.

2e *Loterie.*

9e lot. Maison rue Neuve-des-Petits-Champs, nº 10.158, provenant de l'émigré Nantouillet, échue pour l'évaluation de 600.000 livres au citoyen Daniel Packer, porteur du nº 421.151, et mis en possession le 24 germinal an IV.

12e lot. Maison rue Mesnard, nº 561/10, provenant de M. M. de Voyer Paulmi d'Argenson, femme de M. A. S. Montmorency-Luxembourg, échue pour l'évaluation de 800.000 livres, sous le nº 10.881, au citoyen Delamarre, qui a été mis en possession en l'an IV.

56e lot. Maison rue Neuve-Montmorency, nº 185, provenant de A.-L. Montmorency, échue pour l'évaluation de 320.000 livres au citoyen Brelon, porteur du nº 14.928.

84e lot. Même rue, nº 181 ; même provenance, échue au citoyen Ramey, porteur du nº 7.303, mis en possession le 19 flor. an IV.

Thibault et Cambon, les principaux promoteurs

des loteries, en avaient présenté le projet sous les couleurs les plus séduisantes. Le premier annonçait que chacune d'elles produirait bien 50 millions. Cambon allait plus loin ; ne prétendait-il pas que leur ensemble procurerait la rentrée de 4 milliards d'assignats? Tous deux faisaient naître là, chez les membres de l'Assemblée, des rêves dorés, irréalisables par eux-mêmes, et qui assurément ne se sont pas réalisés.

Que produisirent ces loteries ? Nul ne le saura jamais, aucun document complet ne subsistant sur elles. Mais, à nous en tenir au « Registre officiel des Loteries », dont il ne faut pas, à vrai dire, considérer les chiffres comme entiers et définitifs, et duquel il résulterait qu'il n'aurait été émis pour les immeubles que 152.500 billets au taux de 50 livres chacun, nous sommes loin des 4 milliards annoncés par Cambon.

Si le profit général résultant des loteries doit rester enveloppé d'un profond mystère, par contre, il ne sera sans doute pas impossible, dans l'avenir, de reconstituer en grande partie la liste des lots immobiliers qu'elles comprirent dans tout Paris.

CHAPITRE VIII

LES VENTES MOBILIÈRES ET LES VENTES DE CRÉANCES

La loi du 14 septembre 1792 enjoignait à l'administrateur de la caisse de l'Extraordinaire de former un État des objets mobiliers compris aux inventaires et dépendant des domaines nationaux, et de diviser lesdits objets en quatre classes.

La 1re devait comprendre les meubles, effets et ustensiles, dont la vente avait été ordonnée par la loi du 5 novembre 1790 ;

La 2e, les ornements et effets des églises supprimées ;

La 3e, l'argenterie, les cloches, vases et ustensiles du métal des communautés et paroisses supprimées ;

La 4e, les manuscrits, chartes, sceaux, livres imprimés, monuments de l'antiquité et du moyen âge, statues, tableaux, dessins et autres objets relatifs aux beaux-arts, aux arts mécaniques, à

l'histoire naturelle, aux mœurs et aux usages des différents peuples.

Elle ordonnait ensuite que ces états fussent communiqués au ministre de l'Intérieur « à l'effet par celui-ci d'annoter les objets qui seraient conservés, et ceux dont il surveillerait la destination ». C'était sur ce dernier point la confirmation de décrets antérieurs ayant déjà décidé « qu'il serait fait, sur l'avis des Directoires de départements, une distinction entre les objets à conserver et ceux qui seraient dans le cas d'être vendus ».

I

Les ornements des églises renfermant des matières d'or et d'argent devaient, aux termes de cette loi, être brûlés en présence des autorités compétentes par deux orfèvres experts, pour les cendres être converties en lingots. Mais peu à peu on apporta à l'opération des variantes; en l'an II notamment, dans certains départements, quand lesdits objets étaient brûlés, on procédait « à la vente elle-même des cendres provenant du brûlement des galons, lames, etc., enlevés des dessus des ornements, lesquelles cendres renfermaient des particules d'or et d'argent ». Ces ventes n'eurent pas de résultats appréciables. Il en fut autrement de celles relatives aux « effets ou linges » des églises supprimées, comprenant un nombre incalculable d'objets, tels que nappes et devants d'autel, rideaux, doublures de chasubles, aubes, dalmatiques, étoles, rochets, surplis, voiles de calice, ciels de dais, etc... Celles-là se firent en grand nombre, dans la majeure partie des paroisses, et furent relativement fructueuses. A

Dijon, deux ventes, réalisées en 1792, et qui durèrent l'une 13 jours, et l'autre 39, produisirent ensemble 73.317 livres pour 3.113 articles exposés; quatre autres, en l'an III, pour un nombre à peu près égal d'articles de même nature et de même valeur, produisirent une somme en apparence bien supérieure, 268.845 livres : mais la différence des résultats était due à la différence des régimes monétaires, sous lesquels eurent lieu les dites ventes. On dispersa donc un peu partout le linge des églises supprimées, en ne réservant que celui qui paraissait utile aux hôpitaux.

Les cloches, fers, cuivres et autres matières métalliques, nécessaires au service de la Guerre, et à la fabrication des armes, attirèrent spécialement l'attention de l'autorité. D'après la première législation, ces matières étaient concentrées dans les hôtels des monnaies les plus voisins, mais quand, par le décret du 26 pluv. an II, ces hôtels, sauf celui de Paris, furent supprimés, c'est sur Paris qu'on recommanda de les diriger. On ne répondit pas d'une façon générale à ces recommandations, certains districts préférant procéder, sur place, aux ventes, dans le but sans doute d'éviter de coûteux transports. Ainsi Saint-Jean-de-Losne vendit, en l'an IV et en l'an V, plus de 18.800 livres pesant de fer, cuivre, plomb, étain, etc., au prix, — par 100 livres pesant, — de 20 livres pour le fer, de 100 livres

pour le cuivre, de 300 livres pour le plomb, et de 100 livres pour l'étain.

A l'argenterie, aux diamants, pierreries et bijoux, on appliqua les mêmes prescriptions, dont la mise en pratique devait procurer une réalisation plus prompte, car on était au temps où, comme l'indiquaient de nombreuses circulaires, « les besoins de la République, tant à raison du paiement des troupes qu'à raison de l'acquisition des objets de première nécessité à faire au dehors, étaient extrêmes [1]. » Quelle a été l'importance de ces valeurs? On n'est pas à même d'en juger; les établissements dépouillés étaient certes nombreux, puisqu'il s'en trouvait au moins un par paroisse, mais combien fut faible le contingent fourni par chacun d'eux! L'argenterie, que le district de Beaune envoya à la Monnaie en 1793 et en l'an III, provenait de toutes les paroisses de sa circonscription, ainsi que des établissements ecclésiastiques, et des émigrés, et pourtant son poids ne dépassa pas 1.866 marcs [2], le district d'Is-sur-Tille, aux mêmes époques, ne recueillit que 925 marcs, dans ses 79 églises paroissiales. A Dijon, si, d'après les inventaires de 1793, le trésor de l'église Notre-Dame en argenterie est du poids de 411 marcs, celui de l'église Saint-Michel n'est que

1. Circulaire de la Commission des revenus nationaux aux administrateurs des départements, 28 thermidor an III. (Archives départementales de la Côte-d'Or, Q. 683.)

2. Le marc pesait 244 grammes 75.

de 83. Dans les procès-verbaux de Beaune, les Oratoriens et les Jacobins sont inscrits ensemble pour 22 marcs, les Ursulines, les Bernadines, les Visitandines et les Carmélites, ensemble pour un chiffre supérieur, 321 marcs. A Citeaux, l'inventaire de 1790 enregistre seulement 13 douzaines de couverts, pour le service de l'abbatiale et pour l'infirmerie, et de menues pièces au nombre d'une centaine[1]. Pour une abbaye, chef d'ordre, ayant un personnel important et appelée à s'entourer souvent des chapitres de ses succursales et à recevoir des rois et des princes, c'était évidemment bien peu. En vertu de la loi du 10 septembre 1792, les vases sacrés n'étaient pas compris aux inventaires.

Les saisies chez les émigrés produisirent moins encore. A part l'argenterie du conseiller Micault-Corbeton, de Dijon, qui, d'abord introuvable, fut, longtemps après l'inventaire, découverte enfouie dans un caveau secret, et qui extraordinairement pesait 1.438 marcs, les autres étaient de minime valeur, celles des conseillers Bouhier, Chifflot et Villedieu, par exemple, ne pesant que 17, 11 et 2 marcs. Au château de Lux, superbe demeure des Saulx-Tavanes, on inventoria, en 1793, à peine 8 pièces, du poids de 14 marcs[2].

1. Archives départementales de la Côte-d'Or, Q. 683, 701, 723, 756.
2. Archives départementales de la Côte-d'Or, Q. 771, 701.

A Paris, en 1792, il en est de même. Les commissaires de la section de la Halle aux bleds et de la section Monconseil ne saisissent que 90 pièces d'argenterie chez « l'émigré Crussol », et moitié moins chez « l'émigré Caraman », et pourtant tous deux menaient un grand train de maison. Par exception, la vaisselle, saisie chez l'ex-marquis de Montboissier, se trouve être de 241 pièces pour un poids de 505 marcs, mais il est bon d'ajouter que dans cette quantité figurait l'argenterie « dont « Mme Latouche, belle-sœur de ce dernier, avait fait « don à la Nation [1] ».

En réalité il est présumable que l'argenterie avec ses accessoires ne constitua pas pour l'Etat un gros bénéfice.

Les manuscrits, livres, etc., visés par la loi du 14 septembre 1792, auxquels on joignit plus tard des objets de même nature provenant des émigrés, furent, après avoir été centralisés dans les magasins nationaux, attribués tout d'abord aux établissements d'instruction publique secondaire et spéciale, et ensuite aux Ecoles centrales, qui, en vertu de la loi du 7 ventôse an III, remplacèrent ces derniers ; et quand lesdites écoles furent elles-mêmes remplacées par les Lycées, un arrêté du 8 pluviôse an XI décida que leurs Bibliothèques

1. Bibliothèque nationale, L^{38}, 2198^{1}.

« seraient mises à la disposition et sous la sauvegarde des municipalités [1] ». Il était entendu qu'elles seraient intégralement conservées, exception étant faite seulement pour « les manuscrits et livres en double, imparfaits ou incorrects [2] ».

En ce qui concerne les objets d'art, tableaux, dessins, statues, etc., l'administration observa à leur égard, pour leur conservation, les premières mesures prescrites par les décrets, en faisant dresser avec soin des inventaires précis, ainsi que le prouvent les formalités minutieusement remplies de tous côtés. A Citeaux notamment les inventaires, des 5 mai 1790, 29 avril 1791 et suivants, constatèrent la présence de nombreuses et belles choses, telles que : les portraits des quatre derniers ducs de Bourgogne, les tombeaux de trois d'entre eux, et ceux de plusieurs hommes marquants. Parmi ceux-ci, il en était un, — celui de Philippe Pot —, qui eut plus tard son odyssée. L'illustre défunt est représenté armé de pied en cap, et couché sur une pierre que portent huit pleureurs ayant chacun au bras un écusson. L'aspect général de ce mausolée, ses dimensions, le nombre et l'attitude des personnages qui le composent, tout en faisait une œuvre d'importance. L'existence de tous ces objets à

1. J. Oursel, *Contribution à l'histoire de la Bibliothèque de Dijon.*

2. Archives départementales de la Côte-d'Or, Q. 618.

Citeaux est constatée tant par les descriptions résultant des procès-verbaux que fit dresser alors le Directoire du département, avant leur transfert aux magasins de Dijon, que par l'arrivée certaine, dans ces magasins, de quelques-uns d'entre eux [1]. Mais depuis cela, que devinrent-ils, et plus spécialement que devint le tombeau de Philippe Pot? Pendant 17 ans, il n'en est fait mention nulle part. En 1808 seulement, on le découvre à Dijon, non dans le magasin national, mais dans la boutique d'un marchand, qui, n'ayant pu en tirer parti, se disposait à le briser pour utiliser les pierres. C'est alors qu'un amateur, grand connaisseur d'art, en fit l'acquisition, et l'exposant ensuite dans son hôtel, en garda, ainsi que ses héritiers, la jouissance publique et paisible pendant la majeure partie du siècle, jusqu'en 1886, époque à laquelle l'Etat, s'avisant de ses droits anciens, le revendiqua. Dans l'instance qui suivit, l'Etat établit l'identité du tombeau en litige, constata qu'il faisait partie du patrimoine de Citeaux, devenu bien national dans l'intérêt public, et demanda que, pour cette raison, la propriété en fût reconnue inaliénable et imprescriptible. Ces conclusions, admises par les premiers juges, furent rejetées en appel par la cour. Un meuble, dit l'ar-

1. Archives départementales de la Côte-d'Or, Q. 757. Voir quittance du 18 juin 1791, par J. Lhuillier, « pour lui et ses camarades, de 40 livres, pour les 5 voitures qu'ils ont conduites à Dijon chargées des menuiseries et *tombeaux* de Citeaux ».

rêt, peut incontestablement faire partie du domaine public de l'Etat, et ainsi devenir inaliénable et imprescriptible, mais c'est à la condition « qu'il ait été, de la part de l'autorité compétente, l'objet d'une affectation spéciale et certaine au domaine public, en vertu d'une décision ou d'un acte lui donnant aux yeux de tous le caractère d'utilité générale, que l'Etat a voulu lui imprimer, tel que son placement dans un dépôt public, un musée », etc., Or dans les inventaires dressés, dans les descriptions faites, et même dans le transport à Dijon, s'il a eu lieu, on ne voit rien de cette volonté. Ces actes ne sont que des actes préliminaires; l'acte d'affectation n'est pas intervenu. L'œuvre dont il s'agit ne saurait par suite être protégée au profit de l'Etat par la règle de l'inaliénabilité, et de l'imprescriptibilité [1] et [2].

De ce trésor artistique, duquel faisait partie le tombeau de Philippe Pot, il n'advint donc rien à l'Etat; pillé à Citeaux ou à Dijon, il disparut, comme bien d'autres, à cette époque tourmentée, sans laisser aucune trace, ainsi que le constate l'arrêt; en sorte que, pour la fortune nationale dont l'accroissement ici nous occupe, c'est non un profit, mais un mécompte que nous avons à enregistrer.

Pour résumer en quelques mots ce qui vient d'être

1. Arrêt de la Cour d'appel de Dijon, du 3 mars 1887.

2. Depuis cet arrêt, l'Etat a fait du propriétaire, contre qui il venait de plaider, et ce moyennant un gros prix, l'acquisition du tombeau pour le placer dans l'une des salles du musée du Louvre.

dit au sujet des trois dernières catégories de meubles visées en la loi de 1792, nous rappelons que de ces trois catégories les linges et effets des églises supprimées ont à peu près seuls, en principe, fait l'objet de ventes, et que de tout le surplus l'Etat n'a pas tiré grand profit, si ce n'est en en utilisant une faible partie soit dans l'intérêt de la défense générale, soit pour l'enrichissement de ses musées et de ses bibliothèques.

II

La première catégorie visée par la loi de 1792 comprenait le mobilier proprement dit, et d'usage courant des établissements et institutions supprimés, tels que églises, communautés, liste civile, universités, corporations, et plus tard celui des émigrés et des condamnés.

L'Etat ajourna la réalisation du mobilier des églises non supprimées, considéré comme nécessaire au service du culte. Il pressa au contraire la vente des objets appartenant à toutes les communautés, mais ce fut sans grand avantage, les communautés étant pauvres pour la plupart.

En 1791 et 1792, on vendit :

Au cloître Saint-Etienne, des armoires, tabernacles, chaires à prêcher, confessionnaux, bancs, un chandelier pascal...;

Aux Petits-Augustins, des chappes, chasubles, devants d'autel, et autres ornements, une horloge sonnant les heures, les quarts et les demi-quarts, « et dont les timbres avaient été portés à la fonte établie aux Barnabites » ;

Aux Pénitents de Belleville, une certaine quantité de draps, serviettes, nappes, etc.;

A Notre-Dame de Nazareth, un orgue sans soufflet;

Aux Jacobins de la rue Saint-Honoré, deux grandes grilles et une croix;

Aux Capucins de la chaussée d'Antin, de la literie, de la batterie de cuisine, des ustensiles de jardin, des burettes, une exposition de Saint-Sacrement [1].

Tous objets sans grande valeur, et dont la vente ne put être que d'un maigre produit!

A Lyon, les communautés n'étaient guère plus riches, car, en 1791, le mobilier du claustral des Jacobins se vendit 455 livres; celui des Génovéfains 988 ; ceux des Feuillants, des Grands Augustins, des Cordeliers Saint-Bonaventure, 1.963, 2.175, 2.625 livres, etc.; les effets de la communauté des maîtres marchands-fabricants de bas de soie et des passementiers firent 963 livres; ceux des horlogers, charpentiers, chandeliers, et autres, 8.173 livres, etc. [2].

Dans les ventes de Dijon en 1793, le mobilier des Carmélites figura pour 1.519 livres, celui des Lazaristes pour 1.020; de l'Oratoire pour 66 ; des Visitandines pour 310. « Les coffres et bâtons des

1. *Journal de la vente des biens nationaux, passim.*

2. S. Charléty, *Documents relatifs à la vente des biens nationaux dans le Rhône*, p. 513.

corporations supprimées » produisirent 1.035 livres, les Boiseries des « ci-devant Palais et Chambre des comptes », 958 [1].

Plus tard, en l'an V, à Semur, avec le mobilier de toutes les communautés du district, on fit à peine 8.653 livres payables en assignats.

Dans la Côte-d'Or, le mobilier de Citeaux seul trancha sur la modicité des biens des communautés. Aux inventaires de 1790, on avait enregistré, outre les objets d'art dont nous avons parlé : la bibliothèque comprenant près de 10.000 volumes, la literie composée de 163 lits, des mobiliers importants de ferme, etc. Les caves de Gilly et de Vougeot renfermaient 54 pièces de vin de dîmes, et 89 pièces de vin du clos Vougeot, de Richebourg, etc. La première vente en janvier 1791 produisit 49.876 livres ; une autre, faite quatre mois après, en 2.978 articles, 80.400 livres. Les bœufs s'y vendirent 300, et même 330 livres, la paire ; les vaches 50, 60 et 72 livres l'unité, les chevaux furent payés 200 et jusqu'à 260 livres [2].

Le mobilier de la Liste civile était lui aussi compris dans la proscription. Quel parti en a-t-on tiré ? Le rapport adressé, le 6 nivôse an IV, au Directoire exécutif nous le fera-t-il connaître [3] ?

1. Archives départementales de la Côte-d'Or, Q. 614.
2. Archives départementales de la Côte-d'Or, Q. 756 et 757.
3. Archives nationales, A. F. III, 114.

D'après ce rapport, le mobilier était réparti en quatre groupes ; le Garde-meuble de Paris; les Palais de Versailles et des deux Trianon ; ceux de Marly, Saint-Cloud, Bellevue, Meudon et Saint-Germain ; et enfin ceux de Rambouillet, Fontainebleau et Compiègne.

Le Garde-meuble devant, d'après la loi du 10 juin 1793, être supprimé, on commença la vente des objets qu'il contenait, et on la continua jusqu'en germinal an II, époque à laquelle le Comité de salut public, sentant le besoin d'un dépôt général de meubles, arrêta la vente des objets importants. Par suite il s'est trouvé réservé : des étoffes superbes en brocart d'or et d'argent, des meubles de vieux laque et de Boule, des lustres, un grand nombre de tapis et tapisseries des Gobelins, de la Savonnerie et de Beauvais ; la collection des vases de jaspe, et albâtre, marquée pour le Muséum, des bronzes de petit modèle et quelques tableaux qui devaient avoir la même destination. L'argenterie avait été déposée à la Monnaie, et le rapport, après avoir fait remarquer que la plus précieuse partie des diamants et quelques objets d'or avaient été volés en août 1792, ajoutait que le surplus des diamants avait été remis à la caisse à 3 clefs de l'Administration des Domaines.

Le Mobilier des Tuileries avait éprouvé d'énormes pertes dans la journée du 10 août 1792. Les

diamants et pierres précieuses, qu'on avait pu sauver, furent déposés dans la même caisse à 3 clefs, ainsi que l'argenterie apportée quelques jours après par des particuliers qui l'avaient soustraite au pillage; ladite argenterie consistait en 80 articles et comprenait 268 pièces [1]. Ce qu'on trouva au Château fit, après prélèvement au profit de la Convention et de ses comités, l'objet de longs inventaires, et d'une vente qui, commencée en nivôse an III, ne tarda pas à être interrompue au bout de quelques mois.

La vente de Versailles et de Trianon fut la plus riche de toutes celles du mobilier de la liste civile; elle produisit des sommes jugées élevées pour le temps. On avait retiré quantité d'objets pour la Bibliothèque de Versailles, et le Muséum, ainsi que les décorations du théâtre pour l'Opéra de Paris.

A Rambouillet, Marly, Meudon, Saint-Cloud, Bellevue, Compiègne, Saint-Germain et Fontainebleau, les ventes s'effectuèrent en l'an II, l'an III et l'an IV, sauf en ce qui concerne les cuivres, plombs et autres métaux qui furent versés dans les magasins d'armes; les glaces de Fontainebleau vendues en l'an IV auraient produit 7 à 8 milions, en valeurs du temps.

Le rapport, d'où nous avons extrait ces renseignements, est remarquable par son imprécision; il

1. Bibliothèque nationale, L^{38}, l. 2198.

glisse légèrement sur « les pertes et dégâts » dus en grande partie à la négligence des fonctionnaires préposés à la garde de ces mobiliers, et ne fournit aucune conclusion sérieuse sur le résultat pécuniaire des ventes, pourtant intéressant à connaître.

A cette époque, c'est-à-dire en l'an IV, on consentait à l'amiable des ventes importantes. Ainsi on vendit, en pluviôse, au citoyen Worms, un lot de perles provenant de la liste civile. Le prix de 65.839 livres, qui avait été déterminé par l'expertise des joailliers de la Monnaie, d'après le cours de 1789, avait été stipulé payable comptant en numéraire ou en lingots d'or[1].

1. Archives nationales, A. F. III, 114. Lettre du ministre des Finances du 4 pluv. an IV, au Directoire exécutif.

III

Le mobilier des émigrés et des condamnés, dont l'existence s'était trouvée constatée par des inventaires réguliers, fut d'une réalisation un peu plus certaine, et le nombre de ventes plus considérable. Dans le relevé de quelques-unes de ces ventes, nous trouverons un enseignement et un élément de curiosité, en les envisageant tant au point de vue des cours durant la période révolutionnaire et de l'importance de plusieurs d'entre elles qu'au point de vue de la qualité des personnes sur lesquelles elles furent poursuivies.

Les ventes faites en décembre 1792 et mars 1793 sur « l'émigré Ganay », au château de Lusigny [1], et sur « l'émigré Anne-Charles Clermont », au château de Perrigny-les-Dijon [2], produisirent relativement peu, 11.460 liv. l'une, et 22.383 l'autre, et ne comprirent que des objets de minime valeur, dont néanmoins certains prix peuvent être utiles à relater.

1 et 2. Archives départementales de la Côte-d'Or, Q. 931.

A Citeaux, en avril 1791, on avait vendu une paire de draps 28 liv., un matelas à peu près le même chiffre, et une douzaine de serviettes, 18 livres. A Lusigny et à Perrigny, en 1792 et 1793, on vend des objets de la nature des premiers, 35 ou 40 livres ; de la nature des seconds, 55, et de la nature des derniers, 23. A la vente du mobilier de « Louis-Stanislas-Xavier, ex-prince français », faite à Paris quelques mois plus tard, c'est 29 liv. que vaut la paire de draps, et 80 le matelas [1].

En l'an II, à la vente de Pétion à Paris, un matelas est inscrit pour 143 liv. ; en l'an III, à la vente de « la femme Brionne, émigrée », une paire de draps pour 1.000 liv., en l'an IV, à la vente de Fontbrune, pour 1.140 liv., et à la vente d'Harcourt, un matelas pour 2.080 liv. [2]; mais comme ces prix, payables en assignats, représentent environ moitié de leur chiffre nominal à la fin de 1793, le quart ou le cinquième en l'an II, et le centième en l'an IV. Les chiffres vrais ressortent : pour les draps à 27 liv., en 1793 ; et à 11 liv. en l'an IV ; et pour les matelas à 40 liv. en 1793 ; à 28 liv. en l'an II ; et à 20 liv. en l'an IV.

Voilà des chiffres qui nous donnent un vague aperçu de la valeur des objets mobiliers pendant cette

1. Archives de la Seine, Domaines, Ventes de meubles d'émigrés, 788.

2. Archives de la Seine, Domaines, Ventes de meubles d'émigrés, 790, 785, 786.

période : au début, cette valeur semble rester stationnaire, puis se déprécier légèrement, et nullement dans les proportions dans lesquelles s'est dépréciée la propriété immobilière. Quelques années plus tard, le recul s'accentuera dans les campagnes pour les choses attachées à la culture. A Citeaux, en 1791, nous l'avons vu, les bœufs s'étaient vendus 300 et même 330 liv. la paire, les vaches 72 l'unité, et les chevaux 200 et 260. Que valent-ils en messidor an VII? A Grissey, près Vitteaux, district voisin, à la vente de bestiaux faite chez un émigré, moyennant des prix payables en numéraire, la paire de bœufs n'est poussée que jusqu'à 52 liv., les vaches jusqu'à 17, et les chevaux, jusqu'à 50. De plus, 40 bêtes à laine et 12 agneaux sont payés 115 fr. seulement [1], ce qui fait à peine le prix dérisoire de 2 francs 20 centimes par tête.

C'est en l'an II et en l'an III que l'on peut signaler un grand nombre de ventes faites sur les personnages mis en évidence par la Révolution.

Parmi les plus sanguinaires de ces derniers, plusieurs, — étrange contradiction, — « se montraient, dans leur ménage, placides, doux, et aimables ; et tel, qui d'un mot faisait tomber dix têtes en un jour, était chez lui un homme tendre [2]... ».

1. Archives départementales de la Côte-d'Or, Q. 618.
2. G. Lenotre. *Paris révolutionnaire, vieilles maisons, vieux papiers*, 2e série, 368 et suiv.

Ainsi Hébert, le directeur du *Père Duchesne*, marié à une ancienne carmélite, menait avec elle une vie calme et familiale. « Le soir, dit M. G. Lenôtre, il se met, après son souper, à sa table et écrit ; c'est entre sa femme qui prie, et son enfant qui dort, qu'il s'ingénie à composer ces effroyables métaphores qui font rire aux larmes les lécheuses de guillotine[1]... » D'autres faits encore prouvent ce caractère empreint de sensibilité. Hébert ne prenait-il pas plaisir à s'entourer d'oiseaux, et à élever des colombes, véritable symbole de douceur et d'amour? Les objets mobiliers qui, après sa condamnation à mort, furent appréhendés par l'Etat dans la maison qu'il habitait, rue Neuve-de-l'Egalité, section Bonne-Nouvelle, consistaient en effet uniquement en : un vieux perroquet, une vieille perruche, 3 serins, 9 pigeons, et 4 tourterelles; ces objets mis à l'encan, comme biens nationaux, le 24 floréal an II, en la maison de l'émigré Polpéry, rue de l'Université, où ils avaient été transportés, produisirent 24 livres [2] !

Couthon, lui, élevait des lapins. Durant les visites qu'il recevait, il tenait, paraît-il, quelquefois sur le bras un de ces animaux, auquel il donnait à manger. Ce goût singulier explique que, dans le

1. G. Lenôtre, *loc. cit.*
2. Archives de la Seine, Domaines, Ventes de meubles d'émigrés, 786.

mobilier lui appartenant au moment de sa mort, et dont la vente, poursuivie par l'Etat, a été réalisée le 18 messidor an III, il se soit trouvé un lot important de « peaux de lapin ». Le prix total de la vente s'est élevé au chiffre de 7.040 livres., dans lequel ledit lot, avec quelques écheveaux de lin, rentrait pour la grosse somme de 517 livres [1]. On a dit que Couthon, lorsqu'il habitait précédemment près des Tuileries, occupait « un bel appartement dont le mobilier annonçait une grande recherche [2] ». Rien dans la nature ou la valeur des objets figurant à la vente finale ne dénote cette recherche ; il est vrai que des emprises, attribuables sans doute à la famille, avaient pu amoindrir l'importance de l'ancien mobilier.

La vente de « l'infamme et sélérat » Pétion (*sic* au procès-verbal), faite en sa demeure, cour de l'Orangerie, au Jardin National, le 11 ventôse an II, avait produit à peu près la même somme, 7.275 livres [3]. C'était un bien modeste mobilier pour un personnage que l'on prétendait « vendu à la Royauté ».

Plus complet et plus élégant était le mobilier de Saint-Just, mis en vente en fructidor an III, rue Caumartin, section des Piques, où il habitait. A signaler parmi les objets adjugés et dont le prix

1. et 3. Arch. de la Seine, *loc. cit.*, 785 et 790.
2. G. Lenôtre, *Paris révolutionnaire, vieilles maisons, vieux papiers*, 1re série, p. 280.

était payable en monnaie du temps : « un tableau représentant des officiers municipaux, qui brûlent des titres féodaux, » payé 400 livres ; « une flûte d'ivoire avec ses rechanges », payée 1.350 livres ; « 2 habits de drap bleu, mangés des vers, à boutons uniforme, payés 187 livres », etc. Le total s'est élevé à 36.392 livres[1].

Ces ventes n'étaient pas de nature à beaucoup enrichir l'Etat, pas plus du reste que toutes celles de la même époque auxquelles des prix élevés pouvaient donner faussement l'apparence de ventes fructueuses.

En épousant Tallien, après son divorce avec le marquis Devin de Fontenay, Thérèse Cabarrus avait, aux termes de son contrat de mariage, reçu par Me Gillard, notaire à Paris, le 5 nivôse an III, adopté le régime de la séparation de biens, et s'était réservé l'administration complète de son avoir. Or, cet avoir comprenait notamment la moitié du mobilier dépendant de la communauté qui avait existé entre elle et son premier mari, et la possession lui en avait été confirmée par un règlement passé devant Me Maille, notaire à Bordeaux, le 28 ventôse an II. Mais, comme le marquis de Fontenay était émigré, l'autre moitié, qui lui revenait dans ledit mobilier, s'est trouvée dévolue à l'Etat à titre

1. Archives de la Seine, Domaines, Ventes de meubles d'émigrés, 790.

de bien national. C'est donc à la requête de l'Etat et de Mme Tallien qu'eut lieu la vente du 9 floréal an IV, rue et section de la Fraternité, ci-devant rue Saint-Louis, n° 89.

On avait donné une grande publicité à l'opération et le procès-verbal constate qu'il y était venu « un nombre suffisant de marchands-fripiers, revendeurs, revendeuses, bourgeois et autres personnes ». Certains objets atteignirent des prix qui au premier abord paraîtront extraordinaires. Ainsi : une toilette en bois d'acajou avec écran de taffetas vert, sa table de marbre et ses miroirs, sur lesquels pourtant n'étaient pas restés gravés les traits de la belle Thérèse, fut payée en assignats 17.000 livres; 6 chaises de bois d'acajou couverts de maroquin jaune, 33.600 livres; un petit canapé et 4 fauteuils en acajou couverts de moire verte, 38.000 livres; une voiture à l'anglaise à 4 places montée sur ses roues peintes en vert avec ressorts et caisse peinte en jaune, 30 mille, etc.

Le total de la vente s'éleva à 526.945 liv.; mais il ne revint pas en entier aux vendeurs, car il fallut bien en déduire les frais, qui, payables eux aussi en assignats, prirent de grandes proportions et montèrent à 290.550 livres, absorbant plus de la moitié de la vente. Dans ces frais figure, pour le seul coût de l'expédition du procès-verbal, la somme de 104.575 livres, « représentant en assignats, à rai-

son de 3 mille livres par 20 sols, les 34 livres 17 sols que ladite expédition aurait coûtés en numéraire ». Voilà un renseignement incidemment donné, et qui nous fait connaître le cours officiel des assignats en floréal an IV; 3.000 livres de cette monnaie ne valaient en espèces métalliques que une livre! A aucune époque la loi de concordance du 5 messidor an V, que dans tout notre travail nous avons prise pour base de nos calculs, n'a dénoncé une pareille dépréciation. L'Etat et Mme Tallien n'ont donc eu à se partager, sur les 526.945 livres, que 236.395 livres en assignats[1]; et puisque l'assignat valait alors aussi peu, n'est-on pas en droit de conclure que de cette vente et de toutes celles du même temps l'Etat ne dut retirer qu'un minime profit?

L'an IV fut particulièrement fertile en ventes de mobiliers de même nature. Le mobilier de « l'émigrée Ve Sennecterre » (*sic*), rue de l'Université, n° 905, section de la fontaine de Grenelle, fut vendu 255.609 livres; celui de l'émigré Seignelay, 396.931; celui de l'émigrée Boisgelin, rue du Doyenné, 1 million 246.940 livres; celui de l'émigré Salm-Salm, rue de Grenelle n° 334, 2 millions 729.614 livres[2]. A la vente de ce dernier

1. Archives de la Seine, Domaines, Ventes de meubles d'émigrés, 787.
2. Archives de la Seine, Domaines, Ventes de meubles d'émigrés, 790, 788, 785, 790.

mobilier, une nappe fut payée 8.000 liv., 18 mouchoirs de poche, 1.005 livres, 14 paires de bas de filoselle, 1.780; une glace en deux parties, 14.320. Mais nous savons ce que signifient ces chiffres.

Les ventes ne renfermaient, en général, aucun objet d'art, soit que les objets de cette nature aient été soustraits par de prudentes précautions aux emprises de l'Etat, soit que l'Etat les ait conservés pour ses Musées. Exceptionnellement on en surprend quelques-uns, d'intérêt secondaire, dans la vente de Tessé faite le 7 pluviôse an II, rue de Varenne, n° 426, comme « un buste d'Apollon, et un de la jeune Niobé, en marbre blanc, d'après l'antique », vendus 150 livres; « un tableau à 8 pans représentant le supplice de Prométhée, par Alexandre (?) Veronèse, vendu 200 livres; « une esquisse de Michel-Ange », vendue 12 livres; les Loges et les arabesques du Vatican, en feuilles, d'après Raphaël, par Volpato, vendues 100 livres [1], etc.

Quelque temps après, — le 1er germinal an V, — passa inaperçue une autre vente, tellement modestes et sans valeur étaient par eux-mêmes les objets qu'elle comprenait. C'était les objets « trouvés sur la Ve Capet » lors de son exécution, et qu'on avait déposés depuis au Dépôt national et ensuite à la maison Ligny, quai de la République. Un

1. Arch. de la Seine, *loc. cit.*, 788.

premier lot, composé « d'une petite servante de maroquin vert, garnie de ciseaux, de tire-bouchon, de pinces et d'un peigne avec un petit miroir de poche et un vieux portefeuille de maroquin rouge », fut adjugé 5 francs 75 centimes ; le second lot, consistant en « 3 petits portraits dans leurs étuis de chagrin vert en forme de miroir de poche, l'un d'eux ayant un faible cercle en doublé », fut vendu 4 fr. 40. En tout 10 fr. 15[1] !

De la description de tous ces objets dispersés, — les uns, riches dépouilles de nombreuses familles, et les autres, simples reliques d'une reine infortunée, — ne se dégage-t-il pas comme d'amers souvenirs, qui envahissent l'âme, et lui communiquent une poignante émotion ?

1. Archives de la Seine, Domaines, Ventes de meubles d'émigrés, 786.

IV

Les lois de confiscation enlevaient aux établissements supprimés et aux émigrés tout ce qui leur appartenait, sans exception, non seulement leurs immeubles, non seulement leurs mobiliers, mais encore leurs créances, quelles qu'elles fussent.

A cette époque les créances proprement dites n'étaient pas en général très nombreuses ; elles consistaient principalement en fermages, loyers, cens, rentes perpétuelles et fondations, et rarement elles résultaient d'un prêt à intérêt. Les établissement ecclésiastiques ne connaissaient guère que les premières ; dans les déclarations de 1790, on n'en trouve en effet aucune de la nature des secondes, chez les religieux de Dijon, et notamment chez les Bénédictins, qui pourtant avaient un gros patrimoine. Seul un petit nombre d'émigrés, ceux à qui leur grande fortune permettait de réaliser des économies annuelles, avaient placé quelques excédents de revenus, auprès de leurs collègues de la Noblesse et de la Finance, ou auprès des corporations : une vingtaine à peine sur les 480 qui composaient, à la

la fin de l'année 1793, la première liste d'émigrés du district de Dijon, étaient inscrits comme placeurs d'argent et encore s'agissait-il de sommes relativement restreintes. Bénigne Bouhier arrivait en première ligne avec un total de créances de 166.000 liv., dans lequel figuraient principalement certaines sommes prêtées aux boulangers de Dijon, aux drapiers, aux procureurs du Parlement, et à diverses abbayes. Venaient ensuite : l'ex-conseiller Legouz-Gagne, inscrit pour 163.000 liv. ; Cérice François Melchior de Vogué, « ex-militaire », pour 113.000 ; l'ex-président Fardel pour 93.000 ; « l'émigré Ch. Am. Laguiche », pour 30.000 ; les frères Passerat de la Chapelle pour 22.000. Ces prêts étaient faits, en général, au denier 20, mais quelques-uns au denier 30, et même 55.

L'Etat, dans le département de la Côte-d'Or comme dans le département du Rhône, ne semble pas avoir réalisé les créances provenant de placements à intérêts, et qui du reste pour la plupart étaient sans valeur pour lui, étant dues par des corporations ou communautés supprimées, au lieu et place desquelles il se trouvait. Quant aux contrats de rentes perpétuelles, il procéda, à la cession de plusieurs d'entre eux dont le nombre est très limité et dont voici pour la Côte-d'Or quelques résultats :

En 1793.

Capital de rente de 2.000 liv. aux arrérages de 100 liv. (district de Beaune). Adjugé moyennant 2.025 liv. D'où un placement fait par l'adjudicataire à 4,93 o/o.

Capital de rente de 1.800 liv., aux arrérages de 45 liv. (même district). Adjugé moyennant 1.000 liv. Placement à 4,50 o/o.

Capital de 1.600 liv. aux arrérages de 32 liv. (même district). Adjugé moyennant 740 liv. Placement à 4,33 o/o.

Capital de 600 liv. aux arrérages de 12 liv. (même district). Adjugé moyennant 299 liv. Placement à 4 o/o.

En l'an II

Capital de 2.000 liv. aux arrérages de 66 liv. (district de Dijon). Adjugé moyennant 1.330 liv. Placement à 5,71 o/o.

Capital de 3.000 liv. aux arrérages de 60 liv. (même district). Adjugé moyennant 990 liv. Placement à 6 o/o.

Capital de 500 liv. aux arrérages de 25 liv. (district d'Arnay-le-Duc). Adjugé moyennant 290 liv. Placement à 8,60 o/o [1].

1. Archives départementales de la Côte-d'Or, Q. 122, 206, 102.

Pour ces cessions de contrats de capitaux, se rencontrent les mêmes tendances que pour les ventes d'immeubles : au début tendances à la plus-value, et ensuite tendances successives à la dépréciation. Seulement tandis que pour les immeubles la dépréciation était entraînée principalement par la multiplicité des contrats, ici elle semble avoir été entraînée plutôt par la dépression générale qu'imprimaient alors à toutes choses les événements politiques.

CHAPITRE IX

LES CONSÉQUENCES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES

Dans les chapitres qui précèdent, où se trouvent analysées les ventes nationales, nous nous sommes appliqué à faire ressortir tout d'abord les effets économiques qu'elles avaient produits pendant la période révolutionnaire, et l'on nous rendra cette justice que nous n'avons épargné ni les détails, ni les exemples, ni les conclusions. Nous avons également, — en traits peut-être plus rapides, — envisagé les conséquences de ces mêmes ventes pendant la même période, au point de vue des personnes, des familles, et des situations. Mais ces doubles conséquences demandent à être rendues plus saillantes encore, ces dernières surtout; nous allons donc les compléter. De plus, étant nées d'événements considérables, elles ne se sont ni les unes ni les autres limitées au seul temps de la Révolution. Nécessairement elles se sont étendues au delà, influençant un nombre indéterminé d'années. Aussi sera-ce non seulement dans le présent, mais encore dans l'avenir qu'en ce chapitre final nous allons les envisager.

I

Jusqu'à une époque non ancienne, on admettait sans controverse que c'étaient les ventes nationales qui avaient créé la petite culture, lorsque, vers 1855, une voix s'éleva pour contredire l'idée universellement acceptée. A ce moment, en effet, Tocqueville, s'appuyant sur le témoignage de Turgot et de Necker, et sur les doléances des sociétés d'agriculture qui, plus de 20 années avant eux, déploraient déjà « que le sol fût morcelé outre mesure », affirma que la division de la propriété foncière n'avait pas été produite par la Révolution, et qu'elle datait d'une époque antérieure à elle. La Révolution, disait-il, a, il est vrai, vendu toutes les terres du clergé et une grande partie de celles de la noblesse, mais, si l'on veut consulter les procès-verbaux mêmes de ces ventes, on verra que la plupart des terres ont été achetées par des gens qui en possédaient déjà d'autres [1].

D'après l'un de ses continuateurs, Léonce de

1. *L'Ancien régime et la Révolution*, pp. 35 et suiv.

Lavergne, les ventes nationales auraient été faites seulement à l'avantage de la propriété moyenne, et non de la petite; et dans ce fait qu'aux propriétaires ecclésiastiques on avait substitué un nombre égal de bourgeois, possédant sous une autre forme, il faudrait voir, pensait-il, un changement assurément considérable, mais qui, au point de vue de la propriété, n'avait pas la portée qu'on avait voulu lui donner [1].

Avec des arguments d'une nature différente, M. d'Avenel soutint la même thèse. Lorsqu'en 1789, dit-il, on expropria les biens du Clergé on songea à couvrir la dette publique, et non à aider les malheureux, et dans tous les discours que l'on prononça à cette occasion, il n'y eut pas un mot pour ces derniers ; on vendit ensuite avec fureur, jusqu'en janvier 1791, jusqu'en mars, jusqu'en juillet, toujours. Communes, compagnies françaises et autres, bourgeois et paysans aisés se disputèrent les morceaux; mais ce ne furent que les classes riches qui profitèrent des ventes. Puis, quand plus tard il étudie le résultat des opérations, il déclare nettement que les terres des émigrés ne se vendirent pas par lots, et qu'elles tombèrent entre les mains des spéculateurs [2].

1. *Economie rurale de la France depuis 1789*, p. 24.
2. J. Loutchitski, *la Petite propriété en France avant la Révolution*, pp. 136, 142.

D'un autre côté, un écrivain de la même école, M. Kovalewsky, considère aussi que cette révolution foncière se termina presque exclusivement au profit de la classe moyenne représentée seulement par des capitalistes, par des personnes exerçant une profession libérale, et surtout par des fermiers; et pour bien accentuer sa pensée sur ce dernier point, il ajoute que tous les témoignages sont d'accord pour reconnaître que la plupart des biens de l'Eglise, vendus aux enchères, se sont centralisés dans les mains des anciens fermiers [1].

Telle était l'opinion de Tocqueville, et telle elle fut développée et défendue.

Certains écrivains, qui prirent en sens inverse position dans la question, cherchèrent à prouver que, sous l'ancien régime, les terres appartenaient au contraire pour la plupart aux gros propriétaires, en évaluant seulement à un seizième du territoire la partie morcelée [2]. L'un d'eux ajoutait : on était alors au temps de la concentration et non de la division de la propriété, et dans la plupart de nos vieilles provinces, le sol était tellement envahi par les grands domaines qu'il ne restait que peu de place pour la moyenne et la petite propriété [3]. M. Paul Boiteau émet le même avis en

1. La législation sociale de l'Assemblée constituante. *Recueil de jurisprudence*, t. I, 1893.
2. J. Loutchitski, *la Petite propriété*, etc., p. 23.
3. Ch. Chenneau, *Bulletin des Sociétés savantes*, 1885, pp. 14 et suiv.

constatant que, sauf en quelques parties du royaume, comme le Béarn et le Velay, la terre restait dans les mains d'un petit nombre de propriétaires, et il rappelle l'appréciation de Lavoisier, qui évaluait à 450.000, sur une popuplation de 26 millions d'habitants, les petits propriétaires cultivant leurs fonds en 1789. « Qu'on double, qu'on triple, s'écrie-t-il, ce nombre, et l'on n'arrivera pas à démentir Target déclarant, le 29 octobre 1789, à l'Assemblée constituante, que les dix-neuf vingtièmes de la nation ne possédaient aucune propriété [1] ».

Sur le point de savoir si, dans l'œuvre du morcellement, l'Ancien Régime a devancé la Révolution, il est difficile de prendre parti, et de donner une solution, car, à l'appui de leurs thèses respectives, les contradicteurs ne présentent aucune preuve et seulement des affirmations. Mais pour l'Etude que nous poursuivons, cette question n'est-elle pas d'un intérêt secondaire? Que voulons-nous savoir ? Uniquement si la Révolution a personnellement contribué au morcellement, et qui a profité des ventes nationales. Par conséquent nous pouvons, sans chercher à connaître le rôle de l'ancien régime dans cette œuvre, élaguer la discussion, et n'en retenir que ce qui a trait directement à notre sujet.

Ainsi que nous venons de le voir, M. d'Avenel a

1. *Etat de la France en 1789*, p. 47.

prétendu que, lors de la confiscation, on n'avait pas songé aux malheureux, et qu'on n'avait travaillé que pour les classes riches. Or, cette affirmation semble diamétralement contraire aux faits et à tout ce qui s'en suivit, comme le prouvent les débats de l'Assemblée nationale analysés sommairement dans nos chapitres sur la nationalisation et la réglementation des ventes.

Thouret a le premier exprimé l'intérêt du Parlement pour la petite culture. Ne disait-il pas en effet, le 23 octobre 1789, lors de la discussion de la loi relative à la confiscation : « La France est intéressée à étendre autant qu'il est possible la distribution des propriétés particulières, afin de diminuer le nombre des individus qui ne possèdent rien..., et il lui importe de donner à ses terres des propriétaires réels, au lieu de laisser de grandes et nombreuses possessions à des propriétaires fictifs ?... »

Quelques mois après, — le 9 mai 1790, — Delley d'Agier, dans son rapport sur l'organisation des ventes, déclarait que le Comité avait eu en vue « d'appeler à la propriété, — à cette espèce de dignité, la première peut-être chez une nation libre, — le plus grand nombre possible de citoyens; qu'il ne fallait pas considérer la vente seulement comme une opération de finance, mais encore comme un moyen d'action sur la population » ; aussi était-il d'avis que, pour en multiplier les effets, il

était nécessaire de procéder à la division et à la subdivision des propriétés, et de faciliter les petites acquisitions.

Puis, quand La Rochefoucauld présenta son rapport sur les ventes aux particuliers (13 juin 1790), il signala « l'avantage touchant qu'il y avait pour l'assemblée à appeler un grand nombre de citoyens à la propriété, par une telle subdivision des objets dans les ventes, que le pauvre même qui voudrait acquérir une petite propriété puisse parvenir, avec une légère avance qu'il se procurerait facilement et le produit de son travail, à trouver le moyen de payer en peu d'années le prix de son acquisition ».

C'est là la réminiscence de quelques vœux seulement ; mais combien nombreux ont été ceux qui furent formulés dans le même sens ! La majorité de l'Assemblée s'y associa, en les convertissant en décisions, dont l'objectif était bien de favoriser le morcellement. Ces tendances sont certaines, incontestables ; et elles se résument dans cette formule déjà reproduite par nous, du décret du 29 juin 1790 : « animer l'agriculture... et procurer l'accroissement de la masse générale des richesses par la division des biens nationaux en propriétés particulières et par les facilités qu'elle donnerait à beaucoup de citoyens de devenir propriétaires. »

Ces tendances étant ainsi bien affirmées et prou-

vées, il reste à savoir quand, et dans quelles proportions, on en fit l'application.

Au début, sous le régime des biens de première origine, les municipalités étaient, on le sait, propriétaires des biens qu'elles avaient soumissionnés, et comme conséquence elles devenaient naturellement maîtresses de la direction à donner aux ventes aux particuliers. A elles se présentaient les acquéreurs, et quand les offres étaient suffisantes pour couvrir le prix dû à l'Etat, elles ne se préoccupaient ni de la forme de la vente, ni de son importance. Or, c'était l'époque où la classe bourgeoise, dont les réserves étaient restées longtemps inutilisées, cherchait à faire des emplois, et ces emplois ne pouvaient être qu'importants et non morcelés. Aussi au début, et contrairement aux instructions reçues, les municipalités se laissèrent-elles aller à répondre aux demandes de cette nature, toutes favorables à la grosse propriété. A part quelques parcelles de terres et de vignes louées isolément à proximité des villes, et quelques autres en très petit nombre dans les campagnes, tout fut donc vendu par gros lots. Sans doute on démembra les grandes terres, qui perdirent leur caractère seigneurial, mais on respecta l'intégralité de leurs corps de ferme, en maintenant à ces derniers, au moment de la vente, leurs anciennes surfaces. Tel fut Citeaux, qui disparut comme Terre,

mais dont les domaines restèrent intacts; ainsi la Rente de Saule fut vendue avec ses 324 journaux, celle de Bien-Assise avec ses 207 journaux; de même, et sans exception, tous les autres domaines du clergé, dont le tableau présenté en notre chapitre V[e] fournit un certain nombre d'exemples. En sorte que si, à ce moment, la propriété cessa d'être seigneuriale, elle conserva à peu près complètement, et malgré le sentiment de l'Assemblée, sa nature bourgeoise. On peut donc dire que, pendant la première période, il n'y eut pas, à proprement parler, de morcellement.

Mais quand survinrent les biens de deuxième origine, c'est-à-dire dans la première moitié de l'année 1793, l'Etat, se rappelant les aspirations et les droits tombés en oubli des petits propriétaires, et n'étant plus lié par les soumissions des municipalités, adapta d'une façon complète les nouvelles ventes au programme autrefois nettement tracé par l'Assemblée. Jusque-là on avait vendu par gros lots, maintenant on va vendre en détail et par parcelles.

Tocqueville, L. de Lavergne et M. d'Avenel n'ont étayé d'aucune preuve leur opinion contraire; nous, à l'appui de la nôtre, nous allons reproduire celles fournies par les Archives de la Côte-d'Or, que nous avons personnellement et minutieusement étudiées. Voici donc l'indication des opérations faites par parcelles dans un grand nombre de

communes du département, pendant un certain temps à partir de 1793, sous le régime des ventes des émigrés. A cette indication nous ajoutons accessoirement, à titre de comparaison, les ventes réalisées sous la période antérieure :

Communes	Période de 1re origine Nombre de ventes	Période de 2e origine jusqu'à l'an VI Nombre de ventes
—	—	—
Aiserey	10	145
Aisy	2	264
Arc-sur-Ville	3	395
Arnay-le-Duc	10	47
Baumont	3	112
Brazey-en-Plaine	15	131
Bressey-s.-Tille	3	191
Chassey	3	216
Chazilly	1	152
Corgengoux	2	289
Courtivron	4	166
Couternon	1	333
Diénay	6	131
Echalot	1	121
Flammerans	13	112
Flavigny	34	217
Fontangy	2	276
Jancigny	1	492
Lusigny	2	142
Magny-s.-Lille	11	173
Malain	1	274
Maxilly	3	245
Montigny-s.-Vingeanne	7	210
Noiron-les-Citeaux	4	125
Painblanc	3	249
Pluvault	1	249

Puligny.............	8	126
Quincey.............	3	203
Ruffey-les-Beaune.....	9	274
Ruffey-les-Echirey....	5	416
Saint-Martin-de-la-Mer.	5	127
Saint-Mémin..........	3	422
Saint-Seine-sur-Vingeanne............	6	387
Salives..............	4	143
Saulon-la-Rue.........	1	186
Tailly...............	2	182
Thil-Châtel...........	7	159
Turcey..............	3	162
Verrey-sous-Drée......	1	174
Vic-sous-Thil.........	4	125
Vignolles............	6	182
Villedieu............	1	154
Villy-en-Auxois.......	4	387
Voulaines...........	5	100

Dans la banlieue des villes, où, comme nous l'avons dit, la vente en détail a commencé de suite, les résultats ont été les suivants :

Communes —	Période de 1re origine Nombre de ventes —	Période de 2e origine jusqu'à l'an VI Nombre de ventes —
Auxonne.............	120	40
Beaune..............	202	172
Châtillon-sur-Seine.....	46	66
Dijon...............	325	437
Nuits..	37	40
Saulieu..............	35	9
Semur...............	49	32

Tous ces chiffres font ressortir d'une façon très nette le morcellement, dont les effets apparaîtront plus grands encore, lorsque l'on saura que, sur beaucoup de communes, les surfaces totales vendues en détail représentaient une portion notable de leur territoire. Ainsi, étant donnée pour chaque vente une moyenne de 2 ou même 3 journaux, ces surfaces représentaient environ le tiers du territoire de Chassey et de Ruffey-les-Echirey, la moitié de celui de Couternon, les trois quarts de ceux de Jancigny, Pluvault, etc. Aussi est-il difficile, en présence de pareils documents, de nier que le morcellement, commencé antérieurement peut-être avec mollesse, ait été poursuivi ensuite dans des proportions d'incroyable intensité. Du reste, un travail récapitulatif attribue aux seuls districts de Dijon, Châtillon, Saint-Jean-de-Losne et Semur un total de 15.773 opérations pour leurs 430 communes[1].

Tocqueville disait, d'un autre côté, qu'en consultant les procès-verbaux de ventes on acquérait la certitude que la plupart des terres avaient été achetées par des gens qui en possédaient déjà d'autres. Ici encore, nous sommes en contradiction avec lui, et nous basons notre opinion sur les renseignements venant des procès-verbaux eux-mêmes.

1. Loutchitski, *De la petite propriété. Revue historique 1895*, t. III, p. 82.

A Aiserey, 145 ventes ont été consenties à 46 acquéreurs, et sur ces 46, 13 seulement étaient déjà inscrits en 1790, au rôle des vingtièmes[1]. Les autres, au nombre de 33, ne possédaient donc rien sur ladite commune, et sont devenus propriétaires par le fait des ventes nationales. Parmi les acquéreurs, 27 n'ont acheté chacun que 1 ou 2 lots.

On a vendu à Aisy-sous-Thil 264 articles à 55 acquéreurs; le nom de 21 d'entre ces derniers figurant déjà aux rôles de 1790[2], il en reste 34 comme nouveaux propriétaires sur la commune. 29 ont acquis 1 et 2 lots.

A Arc-sur-Tille, où le nombre des ventes a été de 395, pour 80 acquéreurs, on trouve 14 acquéreurs inscrits sur les rôles précédents[3]. 66 ont donc été constitués par la Révolution pour la première fois propriétaires. 25 n'ont acheté qu'un lot. Le fermier du domaine morcelé en a acquis 40, soit le 10e environ; ce n'est pas la totalité, comme le supposait M. Kovalewsky dans son appréciation générale.

Dans toutes les communes du département les ventes donnèrent lieu au même résultat. Citons encore à titre d'exemples non limitatifs, et pour corroborer d'autant plus notre opinion, notamment:

1 et 2. Archives départementales de la Côte-d'Or, C. 5.913. — 7.228.

3. Archives départementales de la Côte-d'Or, C. 5.915.

Beaumont : 112 ventes ; 35 acquéreurs, dont 9 inscrits aux rôles de 1790[1]. Il reste donc 26 nouveaux propriétaires; 22 acquéreurs ont acheté chacun 1 ou 2 lots.

Flammerans : 112 ventes; 38 acquéreurs, dont 9 inscrits aux rôles de 1790[2]. Il reste 29 nouveaux propriétaires; 22 ont acheté 1 ou 2 lots.

Magny-sur-Tille : 173 ventes; 54 acquéreurs, dont 10 inscrits aux rôles de 1790[3]. Il reste 44 nouveaux propriétaires ; 29 ont acquis 1 ou 2 lots.

Noiron-les-Citeaux : 125 ventes; 28 acquéreurs, dont 5 inscrits aux rôles de 1790[4]. Il reste 23 nouveaux propriétaires ; 14 ont acquis 1 ou 2 lots.

Pluvault : 249 ventes; 69 acquéreurs, dont 14 inscrits aux rôles de 1790[5]. Il reste 55 nouveaux propriétaires; 39 ont acquis chacun 1 ou 2 lots.

Ruffey-les-Beaune : 274 ventes; 94 acquéreurs, dont 28 inscrits aux rôles de 1790[6]. Il reste 66 nouveaux propriétaires; 66 ont acquis chacun 1 ou 2 lots.

Voulaines : 100 ventes; 37 acquéreurs, dont 14 inscrits aux rôles de 1790. Il reste 23 nouveaux propriétaires ; 23 ont acquis 1 ou 2 lots[7].

Nous résumons et complétons dans le tableau ci-dessous les renseignements qui précèdent, rela-

1-2-3-4-5-6. Archives départementales de la Côte-d'Or, C. 5.915. — 6.388. — 6.023. — 6.038. — 6.051. — 6.614.
7. Archives départementales de la Côte-d'Or, C. 7.047.

tifs aux 10 communes prises à titre d'exemple :

Communes	Nombre des imposés avant 1791.	Acquéreurs aux ventes nation. Dont étaient imposés avant 1791.	Dont n'étaient pas imposés avant 1791.
Aiserey..........	131	13	33
Aisy-sur-Thil......	152	21	34
Arc-sur-Tille......	87	14	66
Baumont-sur-V....	87	9	26
Flammerans.... ..	168	9	29
Magny-sur-T.....	57	10	44
Noiron-les-Citeaux.	35	5	23
Pluvault..........	52	14	55
Ruffey-les-Beaune.	51	28	66
Voulaines.........	148	14	23
Totaux.......	968	137	399
Total des acquéreurs aux ventes nationales................		536	

Ces totaux donnent une idée exacte de ce que fut l'accession nouvelle à la propriété. Ainsi avant la Révolution, 968 contribuables étaient inscrits comme propriétaires. Les ventes nationales ayant, pendant la période que nous étudions, consacré 536 acquéreurs, dont 137 figuraient déjà dans les 968 ci-dessus, il est survenu en réalité, du chef des dites ventes, 399 propriétaires nouveaux, soit un nombre bien supérieur au tiers du nombre des anciens.

Et maintenant quelle était la situation sociale de ces nouveaux acquéreurs ? Voici une statistique qui nous la fera connaître.

COMMUNES	Propriétaires Bourgeois.	Professions libérales.	Industriels.	Labour. cultivat. et vignerons.	Marchands.	Artisans.	Ouvriers.	Sans professions déclarées.	Nombre d'acquér. Totaux.
Aiserey		3		26	7	1		9	46
Aisy-sur-Thil	2	3	2	9	13	5	11	10	55
Arc-sur-Tille		1	1	21	13	9	5	30	80
Baumont-sur-V.	2	1	1	18	2	5	2	4	35
Flammerans		5		22	4	2		5	38
Magny-sur-Tille		1		20	5	5	16	7	54
Noiron-les-Citeaux		2		12	5	4	1	4	28
Pluvault		2	1	42	2	2		20	69
Ruffey-les-Beaune	1	1	3	53	10	11		15	94
Voulaines	4		1	17	7	5	1	2	37
TOTAUX	9	19	9	240	68	49	36	106	536
	Classe bourgeoise 37			Classe paysanne et ouvrière 393				Réunion : 430	

On voit par là que les ventes nationales ont profité à la classe paysanne et à la classe ouvrière pour plus des 9 dixièmes, contre moins d'un dixième à la classe bourgeoise.

Telles sont, sur ces divers points, les données officielles qui contredisent, — tout au moins en ce qui concerne le département de la Côte-d'Or, — les théories de l'école de Tocqueville.

Ainsi donc, s'il est vrai que, sous la première période, les ventes se firent en général en bloc et par corps de ferme, il est indiscutable que, postérieure-

ment, elles se firent en détail, avec un morcellement poussé dans ses plus extrêmes limites, et qu'elles appelèrent à la propriété un nombre important de citoyens, qui pour la plupart rentraient dans la classe des « petites gens ».

Détruisons aussi cette légende que les anciens fermiers auraient centralisé entre leurs mains une grande masse de biens nationaux. Au chapitre V^e^, nous avons vu combien peu, dans la région qui nous occupe, avaient, pendant la première période, acquis de corps de ferme. Pendant la seconde, tout accaparement était rendu difficile, sinon impossible, par la division et la subdivision des terres. En vérité il n'a pu dépasser le 8e ou le 7e des lots vendus, nul n'ayant, dans les ventes que nous avons analysées, acquis une quantité supérieure.

Voilà, sur toutes ces questions, des conclusions assez nettes, pour le département de la Côte-d'Or. Quelles peuvent-elles être pour les autres départements ? Malheureusement notre champ d'Etude se trouve à cet égard très limité, attendu que les publications parues à ce jour, de nature à nous éclairer, sont, comme nous l'avons dit, peu nombreuses, ne concernant que les districts de Laon et de Tarascon, et les départements du Rhône, de la Sarthe et du Gard ; et encore ne semblent-elles être, pour la plupart, que de simples relevés d'inventaire, sans répartitions ni groupements.

Dans le district de Laon, sous le régime des biens de première origine, les opérations débutèrent, comme dans la Côte-d'Or, par la vente d'un certain nombre de grands domaines. D'après M. Loutchisky, on en vendit 46 d'une étendue de 100 arpents; 50 de 200 et plus, 6 de 500 et plus, et 2 de 2.000. Le total des biens vendus, tant en détail qu'en bloc durant cette période, s'est élevé à 43 ou 44 mille arpents, et le nombre des acheteurs atteignit bien 5.265, ce qui dénote un morcellement important. Ces acheteurs se répartissent ainsi :

Laboureurs	25 0/0
Vignerons	10,9
Jardiniers	1,5
Manouvriers	6,5
Bergers	2,3
Artisans de villages	15,5
Occupés d'industrie	5,8
Marchands de villages	21,6
Employés	1
TOTAL	90,1 0/0
Bourgeoisie des villages, des villes et fermiers ; clergé et noblesse	9,9
TOTAL ÉGAL	100,0/0

Dans cette dernière catégorie, M. Loutchisky classe les fermiers, en déclarant qu'ils n'achetèrent relativement qu'une très petite quantité, 3.000

arpents sur les 43 ou 44.000 arpents vendus en totalité.

Sous le régime des ventes de 2e origine, les biens ecclésiastiques furent acquis par 1.396 laboureurs, vignerons, manouvriers, artisans et marchands, et par 179 bourgeois, dont 2 fermiers seulement.

Quant aux terres des émigrés, sous le même régime, la nature des acheteurs s'établit de la façon suivante :

Laboureurs, vignerons, artisans, marchands, etc., 66 o/o du nombre des acheteurs; bourgeois, 34 o/o, parmi lesquels les fermiers ne rentrent que pour 0,4 o/o.

Dans le district de Tarascon, d'après le même auteur, les 45 o/o des terres du clergé, soit 493 hectares, tombèrent entre les mains de la classe paysanne, et les 55 o/o, soit 578 hectares, entre celles de la bourgeoisie. Et il semble résulter des données fournies que, si la part de la bourgeoisie a été importante dans le district de Tarascon, et dans les autres du même département, notamment dans celui de Marseille, cela tint tout d'abord à ce que, comme dans les autres départements, on vendit en bloc au début de gros domaines accessibles aux seuls bourgeois, et ensuite à ce que l'on fit de nombreuses petites ventes aux abords des villes,

1. J. Loutchitsky, *la Petite propriété en France avant la Révolution*, etc., p. 81.

où naturellement se présentaient comme acheteurs, ainsi que nous l'avons vu à Dijon, plutôt des bourgeois que des paysans.

Comme effectif d'acheteurs, dans le district de Tarascon, sur les 228 individus qui participèrent aux acquisitions, ou compta 183 manouvriers, artisans, marchands, etc., contre 45 bourgeois [1].

Dans le Lyonnais, le morcellement, commencé dès le début, s'accentue à partir de nivôse an II (décembre 1793), mais ses proportions sont moindres qu'en Bourgogne.

De cette époque au 15 floréal an III (4 mai 1795), il se fit 158 ventes, dont 95 en détail. La moyenne des lots ressort à 8.000 livres, 6.000, 5.000 4.000 et 2.000. Jusqu'à l'an II, les procès-verbaux ne révèlent que rarement la profession des acheteurs ; à partir de l'an II, ils commencent à mieux renseigner. Ainsi, le domaine de la Costa-Blaise est vendu par lots à des cultivateurs au nombre de 8; celui de Saint-Igny à 4 cultivateurs et à 4 propriétaires, celui des Mures à trois marchands et 3 cultivateurs, celui de Cours à 6 cultivateurs, 4 marchands, et 6 personnes non qualifiées; celui du Riz à 21 cultivateurs, 1 marchand, 1 maçon et meunier [2]. etc. La profession dominante parmi les acheteurs

1. J. Loutchitsky, *la Petite propriété en France avant la Révolution*, etc., p. 125.

2. J. Charléty, *Documents relatifs à la vente des biens nationaux*, IIe partie, chapitre Ier, 1887, à 2.045.

était donc celle de culivateur; aussi peut-on dire que, dans le Lyonnais, le morcellement, quoique poussé moins activement que dans la Côte-d'Or, s'est effectué principalement au profit de la classe paysanne.

Ici, la question relative aux fermiers acquéreurs de biens-fonds cultivés par eux se résoud comme en Bourgogne et dans le Laonnais.

Dans le district de Villefranche notamment, les seuls biens ainsi cultivés, et que les fermiers ont acquis, consistent en :

Un lot de 6.600 livres, partie du domaine du Chatelard, vendu en 8 lots moyennant 40.400 livres ;

Un lot de 30.800 livres, partie du domaine de Vayolette, vendu en 3 lots moyennant 44.600 livres ;

Un lot de 7.050 liv., partie du domaine des Tourniers, vendu en 7 lots, moyennant 70.500 ;

Un lot de 4.500 liv., partie du domaine de Combefort, vendu en 36 lots, moyennant 561.700 ;

Un lot de 4.825 liv. et un autre de 7.500, dépendant des deux domaines de Chassagne, vendus ensemble en 22 lots, moyennant 134.750 ;

Un lot de 25.500 liv., partie du domaine de Belleville, vendu en 26 lots, moyennant 794.500 ;

Et un lopin de terre et pré à Cublise, vendu 5.400 liv.

Du volumineux et consciencieux dépouillement fait par M. Charléty, il ne semble pas résulter

d'autres exemples dans le district de Villefranche [1].

Dans la Sarthe, les Bourgeois, en ce qui concerne les biens ecclésiastiques, auraient, comme en Bourgogne, et ailleurs encore, en acquérant de grandes contenances, pris, à l'opération des ventes, une part plus grande que les paysans ; pourtant il faut reconnaître que ceux-ci ont acheté un certain nombre de petits lots, variant de 50 à 300 liv. Quant aux biens des émigrés, la vente en a été plus morcelée. Ainsi le domaine de la Guyonnière, en l'an II, a été divisé en 3 lots qui ont été vendus 10.190 liv., — 10.100 liv. et 10.700 liv. à des marchands ou cultivateurs; un autre, divisé également en 3 lots, a produit, 9.000, — 5.850, et 8.950 liv., etc., etc. A Fresnay-sur-Sarthe, en l'an III, d'un pré de 941 perches, on a formé 36 articles d'environ 26 perches, et dont les prix sont peu importants, comme 280 liv., — 460, — 485, — 505, — 525, — 640, etc. Ce sont des marchands et artisans de village qui ont acheté. Le domaine du Pont est morcelé en 10 petits lots, vendus 400, — 335, — 50 liv., etc. ; les acquéreurs sont 7 cultivateurs ou artisans contre 3 bourgeois [2]. Bien que, sur quelques autres points du

1. *La Vente des biens nationaux dans le Rhône*, pp. 396, 397, 400, 404 et 411.

2. Legeay, *Documents historiques sur la vente des biens nationaux dans la Sarthe.*

département, les corps de ferme aient été plus respectés, il semble que, pour les fonds des émigrés, il y ait eu en général une grande division, et que les paysans aient profité assez largement de leur vente [1].

Des renseignements venus du Louhannais, sur la répartition des biens nationaux, il résulte que la part des classes rurales a été grande, et au moins à peu près égale à celle de la classe bourgeoise [2].

Dans le Gard, les publications faites sur ce département ne dégageant, par aucune totalisation, les résultats, on ne peut juger qu'au point de vue particulier. Néanmoins, on voit bien que beaucoup d'agriculteurs acquièrent de petites contenances. Citons comme exemples les opérations suivantes : 104 habitants du village de Pujaut achètent le 30 mars 1791, pour se le partager, le domaine de Saint-Antelme, moyennant 130.000 liv., ce qui met un prix faible à la charge de chacun; 109 autres du même village et de Villeneuve achètent dans le même but, moyennant 153.608 liv., la métairie de Saint-Bruno; le couvent et les jardins des Ursulines, adjugés ensuite pour 20.100 liv. à 38 acheteurs d'Aramont, constituent des acquisitions de moindre importance encore..... Cette masse d'acquéreurs est composée

1 et 2. Voir dans la *Revue d'histoire moderne*, article de M. Sagnac (juillet 1906), sur les Ventes de biens nationaux.

uniquement de villageois et, par conséquent, en grande partie de cultivateurs et d'artisans [1].

Les analyses auxquelles nous venons de procéder n'ont pu être que sommaires et écourtées, parce que les documents d'où elles proviennent, s'appliquant à un très petit nombre de départements, sont les seuls qui aient été publiés jusqu'à ce jour. De plus, à la différence de nos appréciations sur le département de la Côte-d'Or et Paris, pour lesquels nous avons pu, avec des pièces officielles vérifiées par nous, établir entre diverses époques des comparaisons économiques et sociales, le petit nombre de documents actuellement publiés ne contient pour ainsi dire que de froids relevés sans commentaires, sans relation entre eux, et sans relation entre le passé et les temps qui ont suivi. Malgré ce, ces analyses suffisent bien, ainsi que nos recherches personnelles, à donner sur la question principale cette impression que, — pendant la 2e période du moins, — le morcellement a été poursuivi de tous côtés, et qu'il a profité aux petites gens, — principalement à la classe paysanne, — beaucoup plus qu'à la classe bourgeoise. Souhaitons que d'autres travaux viennent bientôt généraliser et affirmer plus encore nos conclusions.

A Paris, la question du morcellement, en ce qui

1. F. Rouvière, *l'Aliénation des biens nationaux dans le Gard.*

concerne les immeubles bâtis, ne pouvait guère être posée, chaque maison formant habituellement un tout et devant être vendue sans division. On respecta donc le plus possible leur unité, et on les vendit séparément. Les opérations ouvrirent à un monde nombreux les portes de la propriété foncière. Mais ce monde n'était composé que de bourgeois, et non de petits propriétaires ; néanmoins, et puisqu'elles ne pouvaient faire davantage, on peut dire qu'elles atteignirent leur but, et même qu'elles démocratisèrent, eu égard à sa nature, la propriété bâtie.

Relativement aux terrains, il semble vraiment qu'à Paris, pas plus qu'en province pour les terres, on n'eut, dans les premières années de la Révolution, conscience de l'utilité qu'il y avait à appliquer le principe de la division, recommandé par l'Assemblée nationale. N'avons-nous pas vu en effet des terrains, aux Champs-Elysées et à l'allée des Veuves, mis en vente, en 1792, avec des contenances de 3.540, 7.100, et 6.838 mètres ? Et les immenses enclos des Chartreux et des Jacobins, vendus en bloc à la même époque, ne contenaient-ils pas l'un plus de 26 hectares, et l'autre, une surface importante aussi ? Et pourtant quoi de plus divisible que des terrains desservis de plusieurs côtés, comme ceux-là, par de larges voies ? C'est en l'an III qu'instruit par l'insuccès de la première vente du

Colisée on se décida à vendre par petites contenances. Alors seulement se réalisèrent les intentions primitives de l'Assemblée nationale, et ainsi commença à s'ouvrir l'ère, si prospère en constructions, du Paris nouveau.

II

Nous savons que les ventes nationales ont contribué, dans le principe, au développement de la grande propriété, et ensuite, dans de grandes proportions, au développement de la petite. Mais ce développement, ainsi créé, doit-il être considéré comme ayant été également favorable à l'une et à l'autre? Pour répondre à la question, il nous suffira de mettre sous les yeux du lecteur une certaine quantité de ventes faites quelques années plus tard, — après une ou deux générations par exemple, — et d'en comparer le résultat au résultat des ventes nationales du début. Ainsi jugera-t-on de l'effet de ces dernières sur la valeur de la propriété petite et grande, depuis la Révolution.

En ce qui concerne tout d'abord les grands domaines, vendus sous la première période, voici comment s'est continuée l'existence de plusieurs d'entre eux, à travers une partie du XIXe siècle.

Le clos Vougeot acquis, comme bien national, par le citoyen Focard, le 17 janvier 1791, fut, —

suivant acte passé devant Me Moine, notaire à Paris, — revendu par lui peu après, le 5 mai 1791, aux frères Ravel, moyennant un prix égal au prix originaire, et nous savons que ce prix, s'élevant dans la vente partielle à 550.500 livres, rentrait pour 643.710 livres dans la vente en bloc.

La première mutation, survenue ensuite, s'établit le 20 avril 1818, aux termes de deux actes passés devant Me Lombard, notaire à Paris, et devant Me Deguignand, notaire à Monceaux, au profit de M. Julien Ouvrard, moyennant le prix de 546.838 fr., s'appliquant, non seulement au clos Vougeot, mais encore à la petite vigne dite « des Petits-Vougeot ». Le prix se trouvait donc en baisse, sur la vente de 1791 ; mais la moins-value en résultant ne fut que transitoire, car, au décès de M. Ouvrard, elle fit place à une étonnante plus-value. Lors de la licitation poursuivie entre les héritiers de ce dernier, le prix dudit clos fut en effet porté, aux termes d'un jugement du tribunal civil de Beaune, rendu le 11 décembre 1869, à la somme de 1.902.500 francs, ce qui attribuait à l'hectare une valeur de 42.532 fr., et à l'ouvrée (4 ares 28 cent.) une valeur de 1.923 fr., au lieu de 616 livres en 1791. Si donc l'étoile avait un peu pâli au début, son éclat, au milieu du siècle suivant, tripla, quadrupla presque. C'était la conséquence indirecte des événements contemporains de

la première vente, apportant la vie à un corps depuis longtemps engourdi.

La Romanée Saint-Vivant, qui, en 1791, s'était vendue 583 livres l'ouvrée[1], a été estimée, en juillet 1826, 862 fr., c'est-à-dire 20.141 fr. l'hectare.

La Romanée Conti eut des destinées plus brillantes encore : l'ouvrée, payée, par l'acquéreur du 4 nivôse an III, à raison de 2.800 livres en monnaie du temps, soit en chiffres vrais à un cours inférieur à 560 livres[2], fut adjugée, le 22 septembre 1819, à M. Ouvrard, moyennant 1.500 fr.; et lors de la licitation qui eut lieu le 7 août 1869, au décès de ce dernier, le prix, calculé sur la contenance ancienne de 40 ouvrées, s'éleva à 5.690 fr. l'ouvrée, pour être, peu après, dans une vente, qui eut lieu le 25 novembre suivant, porté à 6.190 fr.[3].

Le cru des Saint-Georges s'était vendu 892 livres l'ouvrée en 1791[4] ; il est vendu savoir : le 9 novembre 1830, 971 fr., ou 22.920 l'hectare, et le 24 mars 1.835, 1.182 fr., ou 27.619 l'hectare[5].

Les Chambertins, moins cotés au début que les Saint-Georges, les dépassèrent ensuite. L'ouvrée, primitivement vendue 777 livres, fait 941 fr. en 1861 ;

1. Chapitre Ve.
2. Chapitre VIe.
3 et 5. Conservation des hypothèques de Beaune.
4. Chapitre Ve. Nous classons dans la grande propriété les petites parcelles de grands crûs, parce qu'à raison de la façon des cuvées ces parcelles ne conviennent qu'aux grands propriétaires.

et de 1861 à 1873, ses prix oscillent entres 1.700 et 2.500 fr.

Si les grandes exploitations en terres n'ont pas des dépassements aussi considérables, les plus-values qu'elles acquièrent, dans les 3 premiers quarts du XIX[e] siècle, sont néanmoins appréciables.

Exemples :

La ferme de Fiélin, sur Viévigne, dont nous avons relaté, au chapitre V[e], la vente originaire au prix de 52.000 livres, se vend, en octobre 1861, à contenance égale, 107.600 fr.

Tandis qu'un domaine de 95 journaux, sur Varois, s'est vendu, en 1791, à raison de 298 livres le journal, un domaine similaire, sur le même territoire, se vend, 74 ans après, à raison de 382 fr.

La ferme de l'Epineuse se vend 175.800 fr. en août 1850, alors qu'en 1791 elle a été vendue, pour une contenance équivalente, 119.500 livres (chapitre V[e]).

Citons encore le domaine de Bretigny, dont le prix, rentrant pour 64.300 livres dans la vente ancienne de Gilly, s'est élevé à 79.500 fr. en février 1846.

Voyons maintenant ce qu'est devenue, 30 ou 40 ans après la Révolution, la petite propriété dans les communes où le morcellement avait été poursuivi avec le plus d'intensité.

Terres

(*Le journal de 34 ares 28 centiares*)

MAGNY-SUR-TILLE

Valeur en 1791		505 liv.
—	1816-1825	333 fr.

SAINT-MESMIN

Valeur en 1791		190 liv.
—	1823	44 fr.

ARC-SUR-TILLE

Valeur en 1791		330 liv.
—	1818-25	208 fr.

LES MAILLYS

Valeur en 1790-91		525 liv.
—	1820-30	420 fr.

SALIVES

Valeur en 1792-93		182 liv., prix réel.
—	1820-30	88 fr.

MAXILLY

Valeur en 1792		359 liv., prix réel.
—	1820-29	331 fr.

AISEREY

Valeur en 1791		497 liv.
—	1816-25	459 fr.

VARANGES

Valeur en 1790-91		438 liv.
—	1817-25	406 fr.

FLAMMERANS

Valeur en 1791		383 liv.
—	1828-32	356 fr.

BRAZEY-EN-PLAINE

Valeur en 1791		503 liv.
—	1820-30	503 fr.

VILLY-EN-AUXOIS

Valeur en 1791	....	86 liv.
—	1820-29	223 fr.

MONTIGNY-SUR-V.

Valeur en 1791	....	188 liv.
—	1818-26	344 fr.

RUFFEY-EN-ÉCHIREY

Valeur en 1791	....	487 liv.
—	1825-29	763 fr.

Vignes

(*L'ouvrée* de *4 ares 28 centiares.*)

BEAUNE

Valeur en 1791	....	177 liv.
—	1820-27	58 fr.

RUFFEY-LES-B.

Valeur en l'an III	....	180 liv., prix réel.
—	1821-30	71 fr.

SEMUR

Valeur en 1791	....	112 liv.
—	1819-29	55 fr.

MARSANNEY-EN-CÔTE

Valeur en 1791	....	108 liv.
—	1825	73 fr.

DIJON

Valeur en 1790-91	....	79 liv.
—	1817-30	86 fr.

Prés

(*La soiture 34 ares 28 centiares*)

SAINT-MARTIN-DE-LA-MER

Valeur en 1791	....	502 liv.
—	1824-27	406 fr.

RUFFEY-LES-BEAUNE

Valeur en 1791	463 liv.
— 1820-28	448 fr.

JANCIGNY

Valeur en 1792	538 liv., prix réel.
— 1820-23	521 fr.

DIÉNAY

Valeur en 1791	431 liv.
— 1820-30	551 fr.

SAINT-SEINE-SUR-V.

Valeur en 1792	456 liv., prix réel.
— 1825	503 fr.

BRAZEY-EN-MONTAGNE

Valeur en 1791	503 liv.
— 1820-30	626 fr.

De ce qui précède, il résulte donc que les ventes nationales n'auraient pas eu dans la suite, sur la grande propriété et sur la petite, les mêmes effets. Tandis qu'elles imprimèrent à la grande propriété un mouvement qui, dans la première partie du siècle suivant, se traduisit par une grosse plus-value, elles ne donnèrent aucun souffle de vie à l'autre, à celle qui avait été l'objet du morcellement. La valeur des terres et des vignes, sur la majeure partie des communes, où les ventes se firent en détail, non seulement ne prospéra pas, mais rétrograda dans de grandes proportions; et pour les prés, c'est à peine si, sur moitié des communes, on constate quelque amélioration.

Pourquoi cette différence entre les deux propriétés ?

Les biens relevant de la grande culture ont eu pour acquéreurs à toute époque, aussi bien après les ventes nationales que pendant leur durée, des gens riches, dont le but en achetant était d'employer, à quelque taux d'intérêts que ce fût, leurs capitaux improductifs, et c'est l'abondance de ces capitaux qui, en contribuant à élever successivement et dans la suite des années les prix, fit le succès des grosses ventes. De plus, par la culture scientifique et l'outillage perfectionné qu'avec ses richesses la grande propriété était à même de développer, elle pouvait constamment multiplier sa production, de pareils éléments permettant, — comme l'a démontré M. Levasseur, — de créer des produits à meilleur marché, tout en payant des salaires plus élevés.

La petite culture, au contraire, a toujours ignoré ces avantages, ne disposant d'aucune avance, et devant, pour payer ses acquisitions, le plus souvent souscrire et entretenir des emprunts hypothécaires et autres. Au temps des bonnes récoltes, les frais et les intérêts entament sa production, mais qu'il survienne de mauvaises années, ils l'absorberont et au delà, en sorte que, traînant pendant de longues périodes le boulet de dettes lentement amorties, elle se trouve dans l'impossibilité de

prendre part, si ce n'est après certains délais, aux ventes subséquentes.

Telles sont, en quelques mots, les causes qui, après la Révolution, ont, pendant un temps assez long, influencé en sens inverse la valeur de la grande et de la petite propriété [1].

Par contre, les ventes les ont unies toutes deux dans un avantage commun, puisque, suivant les vues premières de l'Assemblée, elles ont jeté dans la circulation une masse d'immeubles qui, petits et grands, se sont trouvés soumis à peu près également à de fréquentes et utiles mutations. Pendant plus de cinq siècles, le clos Vougeot était resté immobilisé dans les mêmes mains, recevant la même direction, et profitant au même exploitant ; vienne la vente du 17 janvier 1791, c'est au moins quatre fois que, dans les 100 années qui suivent, il change de propriétaires, se transforme et s'adapte aux conditions nouvelles du commerce et de la culture. La petite propriété ne reste pas non plus immobile, car les décès, les partages, les ventes lui impriment le même mouvement et appellent à la possession foncière un grand nombre d'acquéreurs, dont elles augmentent le rang social, en leur attribuant plus de liberté, plus de considération, et en

1. Depuis 1880, la propriété foncière subit une crise importante, dont les effets se font sentir également sur l'une et l'autre propriété.

leur faisant prendre une part plus directe à la vie politique.

De tous les effets des ventes nationales, c'est assurément l'un des plus appréciables et des plus réels.

En constatant que la spéculation a joué quelque rôle dans les Ventes nationales, on a souvent répété que son intervention avait été préjudiciable au Trésor. Cette affirmation est trop absolue, et mérite une distinction.

En général, on s'étonne du bénéfice que les spéculateurs réalisent sur les opérations. Mais on oublie que ce bénéfiee est le prix légitime d'une industrie et de démarches à eux personnelles, et qui, en aucun cas, ne sont à la portée du propriétaire ; de plus leur présence aux adjudications et aux ventes amiables crée une concurrence profitable à la vente. Rappelons-nous l'adjudication de la terre de Gilly-les-Citeaux ; le citoyen Focard n'a-t-il pas par ses enchères persistantes contribué à donner au prix une surélévation importante, et en outre n'a-t-il pas, en procédant peu après son acquisition, en vrai spéculateur, à une revente par lots, réalisé le morcellement que l'Etat avait été impuissant à établir? En parlant ainsi, nous justifions le rôle utile de la spéculation honnête, celle portée à user uniquement de moyens empreints de loyauté, et non le rôle de la spéculation habituée aux manœuvres louches, et occupée dans un intérêt personnel à

entraver les enchères. Cette dernière, — et non l'autre, — fit un tort immense au régime des ventes, car c'est sur quantité de districts qu'elle étendit son action.

L'exemple de l'agiotage le plus honteux, que citent à cet égard les annales d'alors, est celui relatif à l'abbaye de Vauclaire, district de Périgueux. Lorsque le Procureur général-syndic demanda la nullité de l'adjudication, il fit de l'affaire le récit dont nous extrayons les paroles indignées ci-après : « Vauclaire, sur lequel on fondait un espoir de 12 millions, a été adjugé 560 mille liv. seulement ! L'acquéreur, naguère réduit à la dernière indigence, repoussé récemment de l'assemblée électorale, a créé une association formidable, composée de vils intrigants, qui, privés de toutes ressources, ont comploté de réparer les outrages de la fortune par les moyens les plus scandaleux... » Le Directoire n'hésita pas à prononcer la nullité de l'adjudication.

Une autre affaire, celle concernant la vente de la terre de Vantoux, district de Dijon, donne une idée plus précise des manœuvres employées généralement alors par l'agiotage. L'enquête, ouverte par le Tribunal sur la plainte portée contre l'adjudicataire, révèle les faits suivants :

Dans un cabaret de la ville, il s'était formé, le jour de la délivrance, une coalition de tous ceux qui étaient publiquement reconnus pour spéculer sur

les biens nationaux; là on fixa le prix auquel serait porté le Domaine, et pour garantir la fidélité de ceux qui entraient dans la coalition, on exigea de chacun d'eux une consignation de 200 liv.; deux délégués seuls étaient désignés pour assister à l'adjudication; quant aux autres sociétaires, ils ne pouvaient sortir, à peine de perdre leurs mises. Puis, aussitôt que l'adjudication fut tranchée au profit de l'un des délégués, on licita au cabaret entre amis, comme il avait été convenu le matin, le domaine, et l'on partagea séance tenante entre tous les sociétaires la différence entre le prix de l'adjudication publique et le prix de la licitation privée.

Ces mœurs se sont continuées jusqu'à nos jours, ainsi que nous l'a révélé un récent débat judiciaire.

Dans le même temps, il se formait, entre les villageois, cultivateurs, artisans et manouvriers, à l'effet de contrebalancer la puissance des capitalistes de la ville, des associations ayant pour but d'acheter les terres mises en vente sur leur territoire. On en trouve en grand nombre dans l'Aisne, le Pas-de-Calais et la Somme Elles se faisaient le plus souvent au grand jour, quelquefois même elles étaient constatées par des actes passés devant notaire [1]. La Convention en prit ombrage, et les supprima le 24 avril 1793.

1. M. Sagnac, *loc. cit.*

III

Le Décret de nationalisation, qui mettait à la disposition de la Nation les biens du Clergé, stipulait expressément « qu'il serait pourvu par le Pouvoir au soulagement des Pauvres », — auquel avaient jusque-là pourvu le Clergé séculier et le Clergé régulier. Les prix des ventes nationales auraient donc dû recevoir une affectation spéciale, ou du moins être employés pour partie à cet effet. Mais les besoins de l'Etat étaient tellement pressants, sur d'autres points, qu'on oublia l'engagement pris, comme on en oublia bien d'autres. Les Pauvres furent donc complètement négligés, et pourtant à aucune autre époque la misère ne fut plus grande. Aux bouleversements politiques qui désorganisèrent les services administratifs, et particulièrement le service de l'assistance publique, était venu se joindre le terrible fléau de la famine, dont les effets se continuèrent pendant plusieurs années. A Paris, le nombre des indigents avait triplé ; dans le seul faubourg Saint-Antoine, il y en avait 30.000 [1]. En l'an V, le chif-

1. H. Taine, *les Origines de la France contemporaine, la Révolution.*

fre en était resté stationnnaire, mais la détresse du Trésor n'en avait pas moins pris d'étonnantes proportions. Le Message, adressé au Conseil des Anciens par le Directoire, en frimaire de cette année, le constate, lorsqu'il représente « les hôpitaux comme manquant de fournitures, de feu, et de médicaments: et les Etablissements hospitaliers comme étant en proie au même dénuement, et aussi comme obligés de repousser l'indigent et l'infirme ». A Lyon, les hospices regorgeaient de malades, pour lesquels il fallait dépenser annuellement 232.000 francs, et l'on était sans ressources ; dans le département de la Manche, on avait besoin de 176.000 francs pour secourir les hospitalisés, et l'on ne disposait que de 89.000 francs. Aux hôpitaux de Bordeaux, le déficit atteignait 300.000 francs, etc., etc.

La situation était d'autant plus précaire que non seulement les établissemeuts de bienfaisance ne recevaient aucun subside de l'Etat, mais que la plupart d'entre eux avaient été dépouillés de leurs immeubles dont beaucoup furent vendus comme biens nationaux ; l'hôpital de Dijon, notamment, perdit son domaine d'Orville, qui fut vendu, le 2 pluviôse an III, plus de 310.000 livres, et celui de Thil-Chatel, dont l'Etat fit, à la même époque, 110.000 livres ; on enleva aussi à l'hôpital de Châteauneuf le domaine qui formait à peu près tout son patrimoine,

et dont le prix de vente,en brumaire an III, s'éleva à près de 200.000 francs.

Les exemples ne manquèrent pas non plus à Paris. Citons quelques immeubles expropriés sur l'hospice de l'Humanité :

Maison rue Galande, louée 1.200 livres, adjugée, le 24 therm. an III, 186.000 livres;

Une autre, rue Vieille-du-Temple, louée 4.076 livres, adjugée le même jour 602.100 livres ;

Une autre rue des Maçons-Sorbonne, louée 724 livres, adjugée 92.100 livres ;

Un autre expropriée, sur l'hospice Sainte-Catherine, louée 2.000 livres et adjugée, le 8 fructidor an III, 372.100 livres; etc.

On reconnut bientôt l'erreur commise, puisque, en suite de la loi du 2 brumaire an IV, on commença à restituer aux hôpitaux ceux de leurs biens qui très heureusement n'avaient pas été vendus ; mais les hôpitaux,tout en recevant quelques indemnités, ne subirent pas moins un gros préjudice, ayant été jusque-là privés de leurs revenus immobiliers.

Les pertes, résultant soit des ventes nationales réalisées, soit de la privation des revenus jusqu'aux jours des restitutions, firent donc un trou profond dans le Budget des indigents. On avait bien créé des Bureaux de bienfaisance, dont les ressources étaient alimentées par « le Droit des Pauvres » ; mais contre une misère si profonde et si

générale, que pouvait cette institution ? C'est alors que, se reportant aux époques où, en vertu de décisions des Conciles et d'anciennes traditions toujours suivies, les pauvres profitaient d'une portion notable des biens de l'Eglise, — le quart environ, — on put regretter, pour le présent et pour l'avenir, la disparition de ces biens, fatale conséquences des Ventes nationales.

IV

Avant 1789, le Clergé exerçait une puissance considérable, par le nombre de ses membres, l'importance de son patrimoine et sa valeur intellectuelle.

On n'est pas d'accord sur la question relative au nombre de ses membres. D'après un article d'Expilly, publié en 1762, le nombre des curés, vicaires, abbés, moines et religieuses, se serait élevé à 326.000[1]. M. Ch. Gomel prouve l'exagération de ce chiffre et le réduit à 150.000[2]. Suivant Taine, il serait inférieur, — de 130.000 seulement, — se décomposant en 70.000 personnes pour le clergé séculier, et 60.000 pour le clergé régulier[3]. Siéyès ne fixe ce dernier chiffre qu'à 17.000[4].

Le nombre des Offices du clergé séculier, tel qu'il résulte des indications de l'almanach royal de 1789, est de 145 pour les archevêchés et évêchés,

1. Voir Boiteau. *Etat de la France en 1789*, p. 37.
2. *Les Causes financières de la Révolution*, pp. 444.
3. *Les Origines de la France contemporaine, l'Ancien régime*, p. 530.
4. Lavisse et Rambaud, *Histoire générale*, t. VIII, p. 30.

et de 34.336 pour les cures. Quant à celui des couvents, les plus grandes controverses règnent pour le déterminer. Il serait de 23.000 environ d'après M. Gomel[1], de 5.850 d'après M. Boiteau, et de 4.000 d'après Taine.

Sur le deuxième point, celui relatif à la valeur du patrimoine du Clergé, la divergence est moins grande, quoique présentant encore certaines différences.

On fixait en général cette valeur approximativement à 4 milliards. Treilhard indique ce chiffre dans son rapport du 19 décembre 1789; Amelot, à la séance du 13 février 1791, donne une estimation à peu près analogue.

Le revenu général de tous ces biens était, si l'on en croit Taine, de 80 à 100 millions de livres, à quoi il importe d'ajouter la dîme évaluée à 123 millions, soit un total d'environ 200 millions[2]. Ce total est confirmé par Dupont de Nemours[3], et par Chasset, qui évaluait le revenu du clergé au cinquième du revenu du territoire[4].

Les offices séculiers et réguliers avaient une très grosse part de cette richesse. Du côté des archevêchés et évêchés, c'était notamment Strasbourg rapportant 400.000 livres; Paris et Cambrai, 200.000

1. *Les Causes financières de la Révolution*, p. 445.
2. *Lib. cit.*, p. 18.
3. Discours du 24 septembre 1789.
4. Boiteau, *lib. cit.*, p. 41.

chacun ; Narbonne, 160.000, etc., le plus petit d'entre eux, l'évêché d'Adge, bien que n'ayant que 25 paroisses, produisait 40.000 livres. Le total du revenu épiscopal dépassait 5.600.000 livres.

Du côté des abbayes, Citeaux valait 120.000 livres de revenu; Saint-Denis, 100.000 ; Clairvaux, 90.000; Fontevrault, 80.000; Notre-Dame-de-Saintes, 60.000, etc. ; d'après les pouillés du milieu du XVIIIe siècle, les établissements réguliers produisaient par an 9.822.000 livres.

Et encore tous ces chiffres, extraits de l'almanach Royal, ne sont pas considérés comme des chiffres vrais; selon Baudot, il faudrait ajouter moitié à ces évaluations.

Ainsi qu'en témoignent ces indications, le Clergé, au temps où se reporte notre pensée, occupait donc en France, par son importance numérique et ses excessives richesses, une situation à nulle autre pareille, dont les œuvres intellectuelles venaient encore accroître la puissance. Répandu dans toutes les paroisses, il se trouvait en contact constant avec les populations, dirigeant leur esprit et leur travail. C'est lui, ce sont les religieux presque seuls, qui, avec leur patrimoine et leur instruction, entretenaient en quelque sorte officiellement, à la place de l'Etat, les institutions les plus nécessaires à la vie du pays. Prodiguant de toutes parts d'incessantes aumônes, recevant, dans leurs couvents et

dans les hôpitaux fondés exclusivement par eux, les pauvres et les malades, ils exerçaient profusément la charité ; l'agriculture leur dut ses améliorations et sa prospérité. Mais c'est peut-être plus encore dans l'étude de la science, de la littérature, et des arts, et, comme conséquence, dans l'éducation de la jeunesse, que leur activité reçut son application. Dans certains centres d'instruction créés par eux, accouraient une foule d'étudiants de tous rangs et de tous pays ; aussi beaucoup d'abbayes étaient-elles devenues, par le nombre de leurs élèves et l'étendue de leur enseignement, de véritables universités. Avec toutes ces richesses territoriales, ce sentiment si profond de la charité, et cette expansion intellectuelle, le clergé emplissait la France de sa puissance, et les bienfaits de toutes sortes, qu'il répandait, lui valaient à juste titre une influence prépondérante.

Mais, dans la succession des siècles, cette influence ne fut pas sans s'obscurcir, et quelquefois le ciel sous lequel elle se développait se chargea de nuages. Nous faisons allusion à la corruption qui, à différentes reprises, s'introduisit parmi les ordres religieux. Les moines connurent le relâchement, n'observant plus les lois de l'austérité et de la discipline, oubliant les règles sévères tracées par leurs fondateurs, et recherchant les biens temporels. Cet affaissement moral s'accentua avec le temps, lors-

que les couvents devinrent les refuges habituels des fils et des filles de famille, chez lesquels le souvenir de leur vie mondaine restait souvent ineffaçable et plus encore, lorsque les bénéfices dévolus aux princes et aux grands seigneurs favorisèrent le développement du luxe et des plaisirs [1]. L'abbé commendataire était tenu de pourvoir aux aumônes, au service du culte, aux réparations, mais le plus souvent, pour satisfaire aux besoins de sa vie, il ne remplissait pas ces charges, économisait sur les prébendes de ses religieux, et laissait tomber en ruines les bâtiments dont il n'avait que la jouissance viagère. Aussi, le nombre des recrues diminua ; les moines, obligés de défendre par des procès leur existence, se dispersèrent, et les monastères devinrent déserts. D'un autre côté, les prélats et les abbés, pour la plupart entraînés par leurs goûts à la cour, menaient une vie fastueuse, qui nécessairement amena la dépravation des mœurs.

De cette décadence, née au XIe siècle, et restée toujours vivace, il résulta, bien entendu, un discrédit qui atteignit l'Ordre tout entier, mais l'Ordre n'en continua pas moins à conserver, dans une grande mesure encore, la puissance morale et l'influence effective que lui donnaient ses immenses propriétés terriennes, ainsi que les fondations créées par lui, telles que l'enseignement, la

1. Laurin, *l'Abbaye de Cluny.*

culture des lettres, des sciences et des arts, l'exercice de la charité, etc., jusqu'au jour où tout cela lui sera retiré. C'est alors qu'une société tout entière, — la société religieuse, aux idées de tradition et de morale chrétienne, — disparut, et fut remplacée par une autre, — la société laïque, ou pouvoir civil, aux idées nouvelles et philosophiques.

Cette dernière, en suite d'une mesure que rien, pas même des raisons d'Etat, ne pouvait justifier, hérita des biens matériels de son aînée. Quant aux institutions que, par insouciance ou impuissance, elle avait autrefois laissé passer en d'autres mains, elle en prit possession. Sur ce dernier point qu'est-il résulté de cette substitution? L'instruction d'Etat, trouvant un heureux stimulant dans la concurrence utile et nécessaire de l'instruction privée, prospéra; les sciences et les lettres, puissamment mises en valeur par la société précédente, brillèrent d'un éclat sans pareil; l'agriculture, laissée à l'initiative de tous et encouragée, fit des progrès que multiplia la méthode scientifique. Seules, l'architecture, parmi les arts, et la bienfaisance officielle ne dépassèrent pas, si elles le conservèrent, leur niveau d'autrefois. Quelles cathédrales, quels palais du XIXe siècle égalent les monuments des temps antérieurs? Quelles œuvres de solidarité, pendant la Révolution et même depuis, peuvent équivaloir aux anciennes

œuvres de charité ? Rappelons-nous les hôpitaux dépouillés par les ventes nationales, la misère délaissée pendant de longues périodes !...

Nous avons, en termes généraux et qu'il nous a fallu réduire, malgré l'intérêt historique qui s'y rattache, décrit la puissance territoriale et la puissance intellectuelle de l'Ordre du clergé, et montré ce qu'avaient fait d'elles les ventes nationales; demandons-nous maintenant ce qu'elles ont fait de la puissance de la Noblesse.

Ainsi qu'on vient de le dire, le clergé, par la direction qu'il donnait aux principales institutions du pays, exerçait un véritable pouvoir d'État ; aussi ce ne fut pas seulement la personne de ses membres, mais son Ordre tout entier, que son abaissement atteignit. Pour la Noblesse, il n'en fut pas de même, son Ordre était dépourvu de toute action générale, ne disposant d'aucune institution de Gouvernement, ne dirigeant par exemple ni l'instruction ni les lettres, ni les sciences; et si la Noblesse répandait autour d'elle des bienfaits, on en était redevable, non à elle en tant que corps, mais à ceux qui la composaient individuellement. Par suite, ce qu'annihilèrent chez elle les ventes nationales, ce fut la puissance individuelle de ces derniers.

Mais quelle était cette puissance, au moment de la Révolution?

Les auteurs contemporains, et ceux des temps

présents, contrairement à l'idée superficielle que l'on s'en fait en général, considèrent que, à la fin de l'ancien régime, les richesses de la Noblesse étaient en grande partie taries.

Ecoutons le marquis de Bouillé dire dans ses Mémoires : Il y avait en France, au XVIIIe siècle, à peu près 80.000 nobles, et sur ce nombre environ 1.000 dont l'origine se perdait dans les temps les plus reculés de la monarchie. Parmi celles-ci on en voyait à peine 2 ou 300 qui avaient échappé à la misère et à l'infortune;... le reste languissait dans la pauvreté.

L'avocat Barbier écrit de même : « Les provinces différentes du royaume sont remplies d'une infinité de noblesse pauvre, chargée d'enfants, que les pères et les mères n'ont pas le moyen de faire élever dans une éducation convenable. »

Taine donne sur ce sujet des indications aussi concluantes, comme celles-ci : Dans le Rouergue, affirme-t-il, plusieurs nobles vivent sur un revenu de 50 et même de 25 louis. En Limousin, sur plusieurs milliers, il n'y en a pas quinze qui aient 20 mille livres de rente. En Berry, vers 1754, les trois quarts meurent de faim. Telle famille a pour tout bien une métairie, qui n'atteste sa noblesse que par un colombier; elle vit à la paysanne, mangeant du pain bis. Le père de Chateaubriand vivote pauvrement avec 5 serviteurs, un chien de chasse et deux

vieilles juments, dans un château qui aurait tenu cent seigneurs et leur suite [1].

Ainsi était cette Noblesse de campagne qui, sans argent et quelquefois sans instruction, vivait sans influence politique ; mais il ne faut pas en conclure que, dans différentes provinces, elle était sans influence sociale, car souvent les nobles, passant leur existence au milieu des paysans, compatissant à leurs peines et à leurs fatigues, partageant souvent leur pauvreté, retiraient de cette vie commune un profit bien naturel de considération et d'autorité.

Au fur et à mesure que l'on s'éloigne des campagnes, la misère devient moindre dans les grandes villes, et moindre encore à Paris. Aux environs de Dijon, ainsi que nous l'avons dit, les Clermont-Montoison possèdent diverses terres d'une étendue de plus de 1.500 journaux ; les Bauffremont, des domaines mesurant au moins 1.600 journaux, non compris des châteaux, des moulins et des vignobles ; les Vogüé, une terre d'un revenu de 31.000 livres ; les Gallet Montdragon, quantité de biens immobiliers, dont quelques-uns seulement rapportent plus de 70.000 livres [2].

C'est à Paris qu'accourt la Noblesse riche, une

1. *Les Origines de la France contemporaine, l'Ancien régime*, t. I, p. 58, 25e édition.
2. Chapitre VIe.

partie pour y consommer dans le luxe et les plaisirs ses revenus non dissipés, et l'autre, pour y compléter, par les faveurs de la Cour, — places, sinécures et pensions, — les restes de son patrimoine. On estimait à 2 millions le revenu foncier, dont jouissaient les deux frères du roi; le duc d'Orléans reçoit de son père par succession 3 millions de rente pour la plupart en immeubles; le duc de Chevreuse jouit de 4 à 500.000 livres; les domaines du duc de Bouillon, du duc d'Aiguillon, et d'autres encore, couvrent des lieues entières; la duchesse de Choiseul, en se mariant, apporte à son mari une dot de douze cent mille livres, etc. — C'est là un exemple des fortunes que possèdent les membres les plus favorisés de la Noblesse à Paris, et qui vont avant peu disparaître.

La confiscation, avec ses ventes, est là en effet, enlevant leurs biens à tous les émigrés riches et pauvres, car dans la noblesse il en est peu qui ne l'ont pas subie, et voilà toute une société, aussi bien celle qui vivait des plus modiques revenus que celle habituée à la vie fastueuse, dépouillée de tous moyens d'existence, et appelée à connaître plus que la pauvreté, — l'absolu dénûment.

A côté de la Noblesse, étaient le monde de la finance, dont le luxe rivalisait avec le sien, et le monde de la magistrature, qui l'égalait par son honorabilité, et quelquefois par sa fortune. A Dijon,

le conseiller Bouhier possédait près de 4.000 journaux de terres et bois, le président Joly, plus de 1.900; d'autres membres du Parlement détenaient des biens-fonds étendus, quoique moins importants !

Tout cela va également, du même coup, se disperser au souffle des ventes nationales, car ces financiers et ces magistrats sont, pour la plupart, eux aussi, des émigrés, et la même ruine se répandra sur eux.

Que d'épisodes de cette sombre époque emplissent notre histoire ! En relater quelques-uns, n'est-ce pas marquer avec plus de force les conséquences des opérations soumises à notre Etude ?

Aux pays de l'Emigration, les victimes des ventes, privées de leurs revenus, vendent, à peine débarquées, leurs diamants et leurs bijoux, dont le prix, reçu comptant, pare aux besoins des premiers jours. La comtesse de Saisseval, dénuée de tout, et sans crédit chez le boulanger, accepte deux sous de la main d'un évêque. Un chevalier de Saint-Louis, poussé par la misère, se fait domestique. Les grandes dames, autrefois occupées aux plus hautes fonctions de la Cour, peignent des dessus de boîtes, et font des ouvrages « en frivolités ». Au bazar, pour lequel elles travaillent, le salaire, proportionné au temps, est de deux sous par heure. Le comte de Caumont fonde un établissement de reliure, le

chevalier de Payen se fait maître de danse. La marquise de Buckingham, dans le magasin de modes qu'elle a créé, emploie comme ouvrières la marquise des Réaux, la comtesse de Saisseval, la comtesse de Lastic. Chateaubriand raconte qu'au début il couchait sans draps. Telle marquise, qui a cinq jeunes enfants, sans pain et sans vêtements, est prise d'un accès de désespoir et enfermée comme folle à l'hôpital ; telle autre meurt de faim, laissant un mari paralytique, et trois enfants nus [1].

Ces ruines et ces tristesses, accumulées par les ventes nationales autour de la Noblesse pauvre ou riche, comme autour de la société religieuse, furent pour le monde social la cause d'une grande perturbation, dont devait profiter le Tiers-Etat. Cette perturbation porte d'abord sur la propriété foncière qui, appartenant autrefois tout entière à la classe noble, passe maintenant, sans indemnité pour celle-ci, aux bourgeois et aux paysans.

Ces derniers à proprement parler ne s'enrichissent pas, puisqu'ils paient le prix de ce qu'ils achètent, mais ils entrent dans la classe des propriétaires, et par là recueillent, au lieu et place de la Noblesse dépouillée, tous les avantages moraux et sociaux que donne en tout temps la possession de la terre.

1. H. Forneron, *Histoire générale des émigrés*, t. II, pp. 46 et suiv.

La perturbation eut d'autres effets encore. L'aristocratie, imbue des idées de race, croyant ne trouver qu'en son milieu le bon ton, les manières distinguées, et la culture de l'esprit, était une caste à peu près fermée ; hautaine avec la Bourgeoisie, dont elle ne recherchait les alliances que par intérêt, elle ne tenait pas, dans ses relations, grand compte du surplus du Tiers-Etat, qu'elle trouvait trop distant d'elle. Mais quand, après les confiscations, survint la misère, et quand aussi, par suite du déplacement de la fortune, l'instruction et l'éducation filtrèrent plus complètement dans les mœurs du peuple, la fusion des classes s'opéra naturellement; lente au début, sous le Directoire, qui réservait ses emplois aux hommes du nouveau régime seuls, elle s'étendit sous le Consulat, dont les choix étaient moins exclusifs, et fut officiellement encouragée sous l'Empire. C'est alors que l'on vit, comme le racontent certains mémoires du temps, la femme et la fille de tel comte et de tel marquis figurer à la même contredanse que « l'épouse » et « la demoiselle » de tel fournisseur enrichi, et l'émigré dépossédé faire la partie avec l'acquéreur de ses domaines [1].

1. Alex. de Puymaigre, *Souvenirs sur l'émigration, l'Empire et la Restauration*, p. 94.

V

Il nous reste à apprécier les conséquences qu'ont eues les Ventes nationales au point de vue financier, en cherchant à déterminer le profit qui en est résulté pour le Trésor.

Lors de la discussion relative à la confiscation, on admettait que l'attribution des biens ecclésiastiques à la Nation fournirait « un capital immense, qui suffirait à liquider la situation ». Dupont de Nemours et un autre orateur évaluaient le revenu de ces biens, l'un à 74 millions, et l'autre à 90 millions, ce qui pouvait assurer un capital d'environ 1 milliard et demi, ou 2 milliards. Treilhard et Amelot, nous l'avons vu, indiquaient des chiffres plus élevés. Ce sont ces évaluations qui ont formé la base initiale des espérances de l'Assemblée, au moment où elle décrétait les ventes. Ces espérances ont-elles été atteintes ou dépassées? en un mot quel a pu être le résultat général des opérations?

Des documents officiels, propres à éclairer plus sûrement la question, le premier en date est « le Mémoire sur les finances publiques », présenté par

de Montesquiou à la séance du 9 septembre 1791. Ce mémoire donne pour les « biens ecclésiastiques » l'évaluation totale de 3 milliards 500 millions en chiffres ronds, non compris les forêts nationales proprement dites, dont la vente était réservée.

Sept mois après, lorsque Cambon, le 3 avril 1792, établissait devant le comité des finances l'état des ressources de la Nation à la date du 1er mars de la même année, il évaluait tous les biens nationaux, ceux déjà vendus, et ceux restant à vendre, comme ceux dont la vente était ajournée ou réservée, à 4 milliards 65 millions. Si de cette somme on déduit 1 milliard 50 millions, valeur des forêts nationales, dont on avait réservé la vente, et que Montesquiou n'avait pas comprises dans son estimation, il reste une évaluation de 3 milliards 15 millions, au lieu de 3 milliards et demi, évaluation de Montesquiou.

Plus tard, en l'an III, le 25 germinal, Johannot fit, au nom du Comité des finances, l'exposé de la situation financière où se révèlent également ses appréciations sur la valeur des biens nationaux.

D'après lui, tous lesdits biens, formant sans exception la catégorie des biens de première origine, étaient, en 1792, estimés 2 milliards 147.932.950 livres. Mais, comme il constate que les biens de cette nature, vendus jusqu'au jour où il parlait, avaient, à la vente, produit plus de 3 fois

leur estimation, il est amené à penser que, pour connaître la valeur de tous les biens vendus ou non vendus, il y avait lieu de multiplier de même l'estimation de 1792, et ainsi il arrive à fixer leur valeur totale à 6 milliards 443.798.850 livres.

Dans ces calculs n'étaient pas comprises non plus les forêts nationales ; Johannot portait leur contenance à 5 millions d'arpents, et leur valeur à 2 milliards de livres.

En l'an IX, Ramel a tenté, lui aussi, de déterminer l'importance de la masse des biens nationaux de toute nature; d'après lui, le total se serait élevé à environ 16 milliards. Mais il est le premier à douter de l'exactitude de ce chiffre, car on ne peut, dit-il, additionner les prix, lorsque l'on considère les valeurs admises en paiement, assignats au pair ou au cours, mandats territoriaux, dette publique, bons des deux tiers, du tiers, du quart, etc.

Nous ne pouvons donc tenir compte de ces appréciations, contre lesquelles l'auteur lui-même nous met en garde. Ne doit-il pas en être ainsi également de celles de Johannot, formulées par lui dans un temps où florissaient aussi, sinon les mandats et les bons, mais les assignats ? Dans nos chapitres V, VI, VII, nous avons pu évaluer la valeur de divers prix de vente, parce que l'évaluation portait sur chaque vente isolément, mais ici où les évaluations de Johannot et de Ramel sont

globales, comme portant sur les opérations de presque toute la période révolutionnaire, faites, partie sous le régime de la monnaie-métallique, et partie sous le régime de différents papiers-monnaie, nous n'avons pu établir de distinction entre elles. Par conséquent, de pareilles appréciations sont pour nous sans signification.

Nous ne sommes donc plus qu'en présence de celles de Montesquiou et de Cambon ; celles-là nous paraissent présenter certaine garantie d'authenticité, attendu qu'elles sont basées sur des ventes et des estimations, qui toutes portent l'unique millésime de la monnaie métallique. Du reste ne sont-elles pas corroborées par d'autres opinions émises à peu près à la même époque? Lavoisier ne déclarait-il pas alors « que la valeur totale des domaines nationaux excédait 2 milliards 800 millions, et qu'elle s'élèverait probablement à plus de 3 milliards, si, comme on pouvait le croire, la portion des domaines invendus se vendait seulement un quart au-dessus de l'estimation ? De son côté, Clavière, alors que l'on discutait l'émission d'une série d'assignats, affirmait que les Biens nationaux leur servant de gage atteignaient, non compris les bois, le chiffre de 3 milliards 500 millions.

3 milliards ou 3 milliards et demi, telle est donc la valeur que l'on peut attribuer aux biens de première origine.

Voyons maintenant ce que valurent les biens des émigrés.

Quelque temps avant les premières ventes des biens de cette nature, en février 1793, Cambon, s'appuyant sur les indications précédentes de Roland, déclarait que, d'après les états présentés par 217 districts, le nombre des émigrés s'élevait à 16.930, et que l'évaluation des biens séquestrés sur eux se montait à un peu plus de 2 milliards 760 millions ; il ajoutait que, si l'on appliquait proportionnellement aux autres districts les résultats de ceux-là, le total général des émigrés, propriétaires d'immeubles, serait de 29.000, et la valeur de leurs biens de 4 milliards 800 millions. Mais, disait-il, tout ne sera pas bénéfice pour la République, car de cette somme il faut distraire les dettes des émigrés, pouvant s'élever à 1.800 millions, de sorte que le produit net desdits biens serait d'environ 3 milliards. Les évaluations de Johannot étaient bien supérieures, puisque, dans son rapport de l'an III, il les portait à 9 milliards 560.000 liv.

Mais tous ces chiffres, vus à travers les verres grossissants des assignats, ne peuvent servir de base à nos calculs. Heureusement que les documents relatifs à la loi d'indemnité de 1825 nous en fournissent de plus sûrs.

La Restauration avait prononcé l'inviolabilité des biens nationaux. Comme corollaire, elle devait à

la justice et à l'équité d'indemniser tous ceux « à qui leur champ, leur maison et l'héritage de famille avaient, à des époques de trouble et de désordre, été confisqués et vendus au profit de l'Etat ». Mais comment fixer l'indemnité ?

On ne pouvait songer à en trouver l'appréciation, ni dans les contributions des premières années de la Révolution, — les Etats de ces contributions ayant pour la plupart disparu, — ni dans les impositions actuelles, — ces impositions donnant à la propriété une valeur sensiblement différente de celle d'autrefois. — Ce qui parut le plus juste fut de prendre pour base le revenu de 1790, quand ce revenu était officiellement évalué. Or, il était officiellement évalué, et ce en numéraire, dans toutes les ventes faites postérieurement à la loi du 12 prairial an III, cette loi qui la première tenta d'établir les ventes amiables[1]. On constata que toutes les ventes postérieures à ladite loi avaient été au nombre de 81.455 et que le revenu des fonds qui en étaient l'objet s'élevait à 34.620.380 francs; en multipliant ce revenu par 20, — au denier 5, — on trouva une somme capitale de 692.407.615 francs représentant, aussi exactement que possible, la valeur des immeubles vendus.

Quant aux ventes antérieures au 12 prair. an III,

1. Chapitre III.

l'opération était plus délicate, les lois qui les avaient ordonnées n'ayant pas prescrit l'évaluation du revenu, mais seulement l'estimation des lots mis en vente. Dans ces conditions, on a pensé qu'il fallait s'attacher aux prix mêmes de l'adjudication, en déterminant l'importance de chacun d'eux d'après les cours fixés par les tableaux relatifs à la dépréciation des assignats, dans les divers départements; on considérait, en effet, que les résultats des ventes devaient nécessairement être en rapport avec la valeur d'opinion donnée au papier-monnaie dans les lieux où ces ventes avaient été faites. L'application de ce système révéla que, sous l'empire de ces premières lois, 370.617 ventes avaient été réalisées, présentant un prix total de 605.352.992 fr.

En sorte que la totalité des biens vendus, et dont la valeur a été évaluée par ces deux modes de procéder, s'est élevée à 1 milliard 297.760.607 fr., moins toutefois la masse des déductions nécessitées par le passif qui étant, — non pas de 1.800 millions comme le pensait Cambon, — mais de 309 millions 940.645 fr., a réduit l'indemnité à allouer à 987 millions 819.962 fr. [1]. Ce dernier chiffre indique le bénéfice retiré par l'Etat de la vente des biens des émigrés. A ce chiffre, il n'y a pas lieu d'ajouter la valeur des immeubles primitivement confisqués, et

1. Pour tous ces chiffres, voir l'exposé des motifs de la loi du 23 avril 1825.

rendus depuis en nature, d'après les différentes lois de restitution, puisque l'Etat n'en a pas profité, mais seulement la valeur des biens des émigrés attribués aux hospices, en échange de ceux vendus sur eux, et ayant donné lieu à une compensation d'environ 50 millions.

Si l'on réunit ces deux sommes (987.819.962 fr. et 50 millions), le bénéfice de l'Etat aurait été de 1 milliard 037 millions 819.962 fr. Mais le taux de 5 o/o, auquel on a calculé plus haut, d'après leurs revenus de 1790, la valeur du capital des immeubles vendus postérieurement à prairial an III paraissant réellement insuffisant, on trouvera en plus, en le portant au taux plus normal et plus conforme à la vérité de 3 o/o, une différence de 461 millions 600 mille fr. [1]. Et, par suite, le véritable profit de l'Etat semble pouvoir être évalué à 1 milliard 499.419.967, soit, en chiffres ronds, à 1 milliard et demi.

Plus grand encore sera notre embarras pour fixer la valeur des biens mobiliers recueillis par le Trésor dans la confiscation générale.

Le 12 brum. an III, Cambon calculait que la vente de l'argenterie des Eglises produirait à peine 25 à 30 millions. Pour expliquer la modicité de ce chiffre, il prétendait que les 50.000 paroisses du royaume

1. R. Stourm, *les Finances de l'ancien régime et de la Révolution*, t. II, p. 461.

ne possédaient guère que 5 à 6 marcs d'argenterie, l'une dans l'autre; il l'expliquait encore en révélant, pour les flétrir, les scandaleux pillages, dont ces biens ne cessaient d'être l'objet.

Les cloches des églises, dont le poids pouvait être évalué à 30 millions de livres pesant, étaient estimées par Ramel 15 millions, contre l'estimation de 184 millions qui avait été donnée primitivement sous la Constituante. Mais Cambon déclare que la conversion des cloches en monnaie, loin d'avoir été utile à la République, avait coûté plus de 5 à 6 millions à raison du cuivre employé pour l'alliage (12 brum. an III).

Les documents analysés au chapitre VIII[e] nous édifient sur le compte du mobilier de la Couronne, qu'ils montrent dilapidé de tous côtés, sans nous mettre à même d'articuler un chiffre quelconque pour la partie échappée au pillage.

Quant aux biens mobiliers des émigrés, on sait ce que leurs ventes ont produit certaines années isolées; mais de chiffre total on n'en trouve nulle part.

Malgré l'obscurité qui règne relativement à la valeur des objets mobiliers de toute nature, provenant tant du monde ecclésiastique que des émigrés, on est d'avis, suivant les comptes de Ramel, de la fixer à environ 200 ou 250.000.000.

Et si maintenant nous faisons, d'après ce qui

précède, le résumé général et complet de nos évaluations pour tous *les biens immobiliers et mobiliers* dont l'Etat aurait profité, nous relevons les chiffres suivants :

Pour les biens de 1re origine.	3 milliards 500 millions.
Pour les biens de 2e origine..	1 — 500 —
Pour les biens mobiliers...	250 —
En tout.........	5 milliards 250 millions.

Non compris la valeur des forêts conservées par l'Etat, ni le montant des biens confisqués, dans les départements réunis, c'est-à-dire annexés, pour lesquels nous n'avons aucun élément sérieux d'appréciation.

Voilà donc comment peut être chiffré approximativement le produit des Ventes nationales. Mais quel emploi l'Etat en a-t-il fait ? et surtout quel bénéfice effectif en a-t-il retiré ? Question insoluble, et qui le sera toujours, disait Ramel. M. Stourm a fixé par ce mot l'impression qui s'en dégage : « Sachons d'une manière générale que, malgré ces ressources supplémentaires, la Révolution a vécu dans la misère, et a abouti à deux colossales faillites [1]. »

Ainsi, au point de vue financier, la confiscation, qui devait avoir pour effet de reconstituer les finances, n'a comblé aucun déficit, et a laissé vides les

1. *Les Finances de l'ancien régime et de la Révolution*, t. II, p. 472.

caisses du Trésor; et comme, à raison de la multitude excessive des Ventes nationales, elle a contribué pendant toute la période révolutionnaire, sauf au début, à déprimer la valeur de la propriété immobilière, dont la dépréciation s'est continuée, même après, sur la petite propriété, on se demande s'il n'eût pas été préférable et plus utile à l'intérêt général, de lui substituer une simple réforme qui, issue de la raison, aurait, à elle seule, régénéré le monde économique et social, en jetant dans la circulation une quantité moindre, mais parfaitement suffisante, de biens-fonds. C'était la pensée de nombreux députés qui, dans la discussion de la loi sur la nationalisation, s'écriaient : « Réformez, ne détruisez pas ». C'était aussi — à peu de chose près — la pensée de Montesquieu, qui, envisageant la puissance territoriale du clergé, disait 40 ans auparavant : « Arrêtez la mainmorte, s'il est possible. Rendez sacré et inviolable l'ancien et nécessaire domaine du Clergé ; qu'il soit fixe et éternel comme lui, mais laissez sortir de ses mains les nouveaux domaines [1]. » Paroles empreintes de justiee et de modération, dont les « réformateurs » de 1789 n'ont pas voulu s'inspirer !

1. *L'Esprit des lois,* livre XXV, chapitre v.

FIN

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE III

LA RÉGLEMENTATION GÉNÉRALE DES VENTES

CHAPITRE IV

LES VENTES AUX MUNICIPALITÉS ET LES PRÉLIMINAIRES DES VENTES AUX PARTICULIERS

CHAPITRE V

LES VENTES IMMOBILIÈRES AUX PARTICULIERS DANS LES DÉPARTEMENTS ; 1re PÉRIODE (1789-92)

CHAPITRE VI

LES VENTES IMMOBILIÈRES AUX PARTICULIERS DANS LES DÉPARTEMENTS ; IIe PÉRIODE DITE DES ÉMIGRÉS, A PARTIR DE 1793

CHAPITRE VII

LES VENTES IMMOBILIÈRES AUX PARTICULIERS A PARIS

CHAPITRE VIII

LES VENTES MOBILIÈRES ET LES VENTES DE CRÉANCES

CHAPITRE IX

LES CONSÉQUENCES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES

POITIERS

IMPRIMERIE BLAIS ET ROY

7, rue Victor-Hugo, 7



LIBRAIRIE ACADÉMIQUE PERRIN ET Cie

HENRY HOUSSAYE, de l'Académie française. — **1814**. 53e édition. 1 volume in-16 .... 3 50

— **1815. La Première Restauration. — Le Retour de l'île d'Elbe. — Les Cent-Jours.** 51e édition. 1 volume in-16 .... 3 50

— **Waterloo**. 54e édition. 1 volume in-16 .... 3 50

— **La Seconde Abdication. — La Terreur Blanche.** 34e édition. 1 volume in-16 .... 3 50

Les mêmes, en 4 volumes in-8°. Chaque volume 7 50

G. LENOTRE (*couronné par l'Académie française. — Prix Berger*). — **Paris Révolutionnaire.** 15e édition. 1 vol in-8° écu .... 5 »

— **Vieilles Maisons, vieux Papiers.** 20e édition. *Trois séries.* 3 volumes in-8° écu. Chaque volume .... 5 »

— **Le Drame de Varennes** (juin 1791). 15e édition. 1 vol. in-8° écu .... 5 »

— **La Captivité et la Mort de Marie-Antoinette.** 8e édit. 1 vol. in-8° écu. 5 »

— **Le Marquis de La Rouërie.** 8e édition. 1 vol. in-8° écu .... 5 »

— **Le Baron de Batz.** 7e édition. 1 vol. in-8° écu .... 5 »

— **Tournebut** (1804-1809). 8e édition. 1 vol. in-8° écu .... 5 »

— **Le Vrai Chevalier de Maison-Rouge.** 6e édition. 1 vol. in-8° écu. 5 »

— **La Guillotine pendant la Révolution.** 6e édition. 1 vol. in-8° écu. 5 »

LA ROCHETERIE. — **Histoire de Marie-Antoinette.** (*Couronné par l'Académie française.*) Nouvelle édition. 2 vol. in-8° écu avec gravures .... 10 »

ÉMILE DARD. — *Un acteur caché du drame révolutionnaire.* — **Le général Choderlos de Laclos, auteur des** ***Liaisons dangereuses*** (1741-1803). (*Couronné par l'Académie française*). 1 vol. in-8° écu, portrait. 5 »

— *Un épicurien sous la Terreur.* — **Hérault de Séchelles** (1759-1794). Un vol. in-8° écu avec gravures .... 5 »

Le Duc de Lauzun (général Biron) (1791-1792). Correspondance intime publiée par le comte de Sérignan. 1 volume in-8° écu .... 5 »

GUILLAUME PÉPÉ. — *La Révolution, l'Empire, la Restauration et le Royaume de Naples.* **Mémoires du Général Guillaume Pépé** (1783-1846), publiés d'après l'édition originale, par LÉO MOUTON. 1 volume in-8°, écu orné de gravures .... 5 »

GILBERT STENGER. — **La Société française pendant le Consulat.** 6 volumes in-8° écu formant 6 séries se vendant séparément, chaque volume .... 5 »

ANDRÉ LEBEY. — *Les trois coups d'État de Louis Napoléon Bonaparte.* **Strasbourg et Boulogne.** 1 volume in-8° écu .... 5 »

BARON MARC DE VILLIERS DU TERRAGE. — *Conquistadores et Roitelets.* **Rois sans couronne.** — *Du Roi des Canaries à l'Empereur du Sahara.* Un vol. in-8° écu, avec gravures .... 5 »

Paris. — Imp. E. Capiomont et Cie, rue de Seine, 57.